4ème trimestre 2013

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI.fr

immobilier NEUF MODE D'EMPLOI.fr

www.immobiliermodedemploi.fr

3€

Bordeaux-CUB / Côte Basque / Landes / Béarn

SPÉCIAL IMMOBILIER

BORDEAUX-CUB
CÔTE BASQUE
LANDES ET BÉARN

TOUS LES CONSEILS POUR FAIRE LES BONS CHOIX

PRATIQUE

La location accession
Acheter dans le neuf
Faire construire

ENQUÊTES

Paroles d'experts
Actu des villes et des programmes

BORDEAUX et ses environs

R 28701-2013-F:3€
3 782870 103001 13090

Bordeaux

SUCCÈS COMMERCIAL

- Appartements du **2 au 5 pièces.**
- À proximité de la ligne B du Tramway.
- À 5 minutes de l'hyper centre de Bordeaux, dans le quartier Bassins à Flot.

PASSEPORT 1ER LOGEMENT, BÉNÉFICIEZ JUSQU'À 6000€ DE SUBVENTION*

Bureau de vente : Les Alizés
Quai des Marques, Hangar 17,
face au tramway « Les Hangars »
Bordeaux Bassins à Flot
Ouvert du mardi au samedi de 10h à 12h30
et 14h30 à 19h.

Labenne

- Appartements du **studio au 3 pièces.**
- Maisons de **3 et 4 pièces.**
- À deux pas de la plage.
- 18 minutes de Bayonne.

MAISON À PARTIR DE 189 000 €

Bureau de vente : Domaine d'Oyats
44, avenue du Général de Gaulle - Labenne
Ouvert du lundi au samedi de 10h à 12h30
et de 14h30 à 19h.

KetB.com
0 800 544 000
Numéro vert

KAUFMAN & BROAD

L'AVENIR VOUS APPARTIENT

Christophe Combe
Directeur des Editions

Tous propriétaires…

Avec une démographie très largement positive pour les 30 années à venir, notre région séduit un nombre croissant de nouveaux arrivants. De part et d'autre, les élus et l'ensemble des acteurs du secteur du logement privé et public s'organisent pour produire du logement en quantité et en qualité (immeuble basse consommation, logements BBC, résidences services, etc.) afin de répondre à cette demande. Immobilier Mode d'Emploi, 1er support et site internet consacré à l'immobilier du Grand Sud (Aquitaine, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon) fait le point sur le marché, ses acteurs, les projets des villes et des communautés d'agglomération et des programmes neufs proposés à la vente. Candidats à l'accession, pour vivre ou pour réaliser un investissement pérenne, je vous souhaite une bonne lecture et vous invite à nous rejoindre sur **www.immobiliermodedemploi.fr** vous y trouverez une information complète, juridique et pratique. N'oubliez pas qu'il vaudra toujours mieux rembourser un crédit que de payer un loyer à fonds perdus ! Alors, bonne lecture, et souvenez-vous, le propriétaire en 2014, c'est vous !

MAISONS BOIS

Clairlande

Votre projet naturellement

Choisissez notre nouveau modèle

"Ambré"

pour votre future maison ossature bois

Renseignements :

Allée de Castillon - 4 bis, avenue de l'Église Romane - 33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

05 56 38 56 63

www.maisons-bois-clairlande.com

Constructeur certifié

Union des Maisons Françaises

Contrat de Construction

NF

SNC GEOXIA AQUITAINE - RCS BORDEAUX B 440 867 380 00014 6 NF N° 92.02.0054-R3, option Démarche HQE® obtenue le 28/09/06 - Garanties et assurances obligatoires incluses.

Sommaire

Le mot de l'éditeur p. 3
Sommaire p. 5

Parole d'expert
- Alain Juppé p. 6
- Vincent Feltesse p. 8
- Alain Ferrasse p. 10
- Alexandra François-Cuxac p. 10
- Didier Armand p. 11
- Cyrille Vivas p. 12
- Jean-Loup Métivet p. 14
- Loris De Zorzi p. 12
- Christophe Bonnavent p. 15

Actualités
Les programmes neufs sur Toulouse et sa région p. 16
Les aides à l'accession sur la CUB p. 35
Le prêt à taux 0 de la Cub p. 35
Le "Passeport 1er Logement" de la ville de Bordeaux
Le « Duflot » nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif p. 55
Logement neuf, location accession p. 58
Les programmes neufs en PSLA sur Aquitaine p. 60
Achat d'un logement neuf à un promoteur p. 62
Établir son budget p. 64
Nouveau prêt à taux zéro p. 66

Enquêtes
Périphériede Bordeaux p. 38
50 000 logements p. 42
Bordeaux p. 44
Bassin d'Arcachon p. 49
Landes p. 50
Pays-Basque p. 52
Pau p. 54

Constructeurs
Le contrat de construction p. 70
La maison Bois p. 84
RT2012 p. 88

Édition Aquitaine éditée par la société
Les Éditions Immobilières du Sud
Immobilier Neuf Mode d'Emploi
Numéro NAF 5813Z.
•
Directeur des éditions
Christophe Combe : 06 47 67 99 26
combe-ime@orange.fr
•
Administration du site internet
Sophie Combe : sophie.ime@gmail.com
Joël Cassar
•
Assistante Administrative et Commerciale
Manon Mazuque : 05 61 16 80 90
•
Fabrication, infographie
Bienvenue à Bord
Patrice Couchy : 05 61 16 80 94
patrice.bab@numericable.fr

Rédaction
Christophe Combe
J.M. Constans
Marion Blanquefort
•
Impression
Imprimerie spéciale du journal
•
Crédit photos
DR, Bienvenue à Bord, IME, Office de Tourisme de Bordeaux, CUB, Audrey Photographe, Thomas Sanson, Mairies de Bordeaux, Arcachon, Floirac, Bruges, Cenon, Le Haillan, Bègles, Pau, Anglet, Biarritz
•
Toute reproduction, même partielle, de cette publication est interdite, sans l'accord exprès de l'éditeur conformément à la loi du 11 mars 1957 sur la protection des droits d'auteur. L'éditeur n'engage pas sa responsabilité pour l'ensemble des éléments rédactionnels de cet ouvrage. Ne pas jeter sur la voie publique.

Bordeaux.
Une ville en développement sur les deux rives

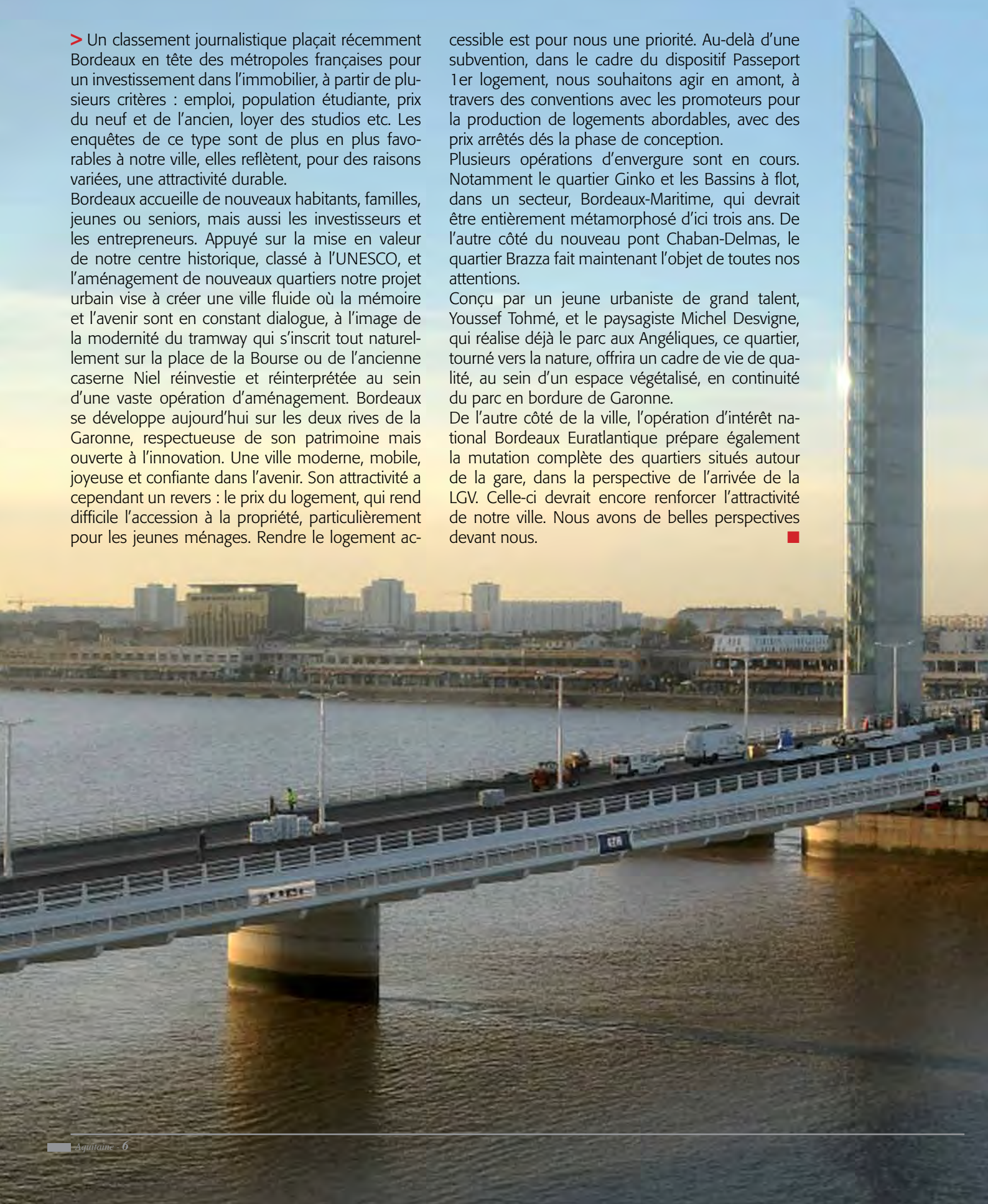
> Un classement journalistique plaçait récemment Bordeaux en tête des métropoles françaises pour un investissement dans l'immobilier, à partir de plusieurs critères : emploi, population étudiante, prix du neuf et de l'ancien, loyer des studios etc. Les enquêtes de ce type sont de plus en plus favorables à notre ville, elles reflètent, pour des raisons variées, une attractivité durable.

Bordeaux accueille de nouveaux habitants, familles, jeunes ou seniors, mais aussi les investisseurs et les entrepreneurs. Appuyé sur la mise en valeur de notre centre historique, classé à l'UNESCO, et l'aménagement de nouveaux quartiers notre projet urbain vise à créer une ville fluide où la mémoire et l'avenir sont en constant dialogue, à l'image de la modernité du tramway qui s'inscrit tout naturellement sur la place de la Bourse ou de l'ancienne caserne Niel réinvestie et réinterprétée au sein d'une vaste opération d'aménagement. Bordeaux se développe aujourd'hui sur les deux rives de la Garonne, respectueuse de son patrimoine mais ouverte à l'innovation. Une ville moderne, mobile, joyeuse et confiante dans l'avenir. Son attractivité a cependant un revers : le prix du logement, qui rend difficile l'accession à la propriété, particulièrement pour les jeunes ménages. Rendre le logement accessible est pour nous une priorité. Au-delà d'une subvention, dans le cadre du dispositif Passeport 1er logement, nous souhaitons agir en amont, à travers des conventions avec les promoteurs pour la production de logements abordables, avec des prix arrêtés dés la phase de conception.

Plusieurs opérations d'envergure sont en cours. Notamment le quartier Ginko et les Bassins à flot, dans un secteur, Bordeaux-Maritime, qui devrait être entièrement métamorphosé d'ici trois ans. De l'autre côté du nouveau pont Chaban-Delmas, le quartier Brazza fait maintenant l'objet de toutes nos attentions.

Conçu par un jeune urbaniste de grand talent, Youssef Tohmé, et le paysagiste Michel Desvigne, qui réalise déjà le parc aux Angéliques, ce quartier, tourné vers la nature, offrira un cadre de vie de qualité, au sein d'un espace végétalisé, en continuité du parc en bordure de Garonne.

De l'autre côté de la ville, l'opération d'intérêt national Bordeaux Euratlantique prépare également la mutation complète des quartiers situés autour de la gare, dans la perspective de l'arrivée de la LGV. Celle-ci devrait encore renforcer l'attractivité de notre ville. Nous avons de belles perspectives devant nous. ■



> ***Rencontre***
Alain Juppé

Maire de Bordeaux

Une aventure collective est en cours à Bordeaux

> Une aventure collective est en cours à Bordeaux. Peu de métropoles peuvent afficher autant d'ambition et de projets d'une telle ampleur : le plus grand pont-levant d'Europe, le plus important PAE de France avec les Bassins à Flots et avec Euratlantique la plus vaste opération d'intérêt national hors Paris. Dans les cycles urbains, il y a à un moment ou certains territoires connaissent une conjonction de facteurs favorables. C'est cela que j'ai en tête lorsque j'évoque la décennie bordelaise. A chaque époque, il y a des territoires qui donnent le « la ». Où les choses se passent, où il faut investir. Et j'ai le sentiment que la décennie 2010-2020 sera sans doute la décennie de Bordeaux.

Souvenez-vous de Bordeaux il y a quelques années ! Des quais envahis de voitures, inaccessibles aux piétons. Souvenez-vous de Bordeaux sans le tram… La ville s'est transformée. Mais je suis convaincu que ce qui a été fait représente peu de chose au regard du formidable potentiel de notre territoire. Il faut avoir en tête la masse des investissements publics et privés actuellement engagés sur l'agglomération: la LGV, 15 milliards d'euro ; la troisième phase du tramway, 900 millions ; le pont Jacques Chaban-Delmas, 150 millions ; le franchissement Jean-Jacques Bosc, 140 millions ; 500 millions pour le plan campus et l'Université ; et je ne parle même pas de Bordeaux-Euratlantique. Il n'y a guère de territoire en France qui puissent mettre en avant de telles réalisations.

Quant au logement, le poste de dépenses le plus important des ménages, il mérite toute notre attention. La CUB continue son travail de fond en faveur de l'habitat par des actions concrètes et assume avec volontarisme, depuis 2006, la délégation des aides à la pierre. Nous avons ainsi réussi en cinq ans à multiplier par deux la production de logements. Avec presque 3200 unités en 2012, la production de logements publics a augmentée de 100% depuis 2006. C'est une belle performance. Mais nous voulons aller plus loin. Nous visons d'ici quelques années un rythme de production stabilisé autour

de 9 000 à 10 000 logements par an. Nous avons besoin pour cela d'un partenariat solide avec les bailleurs et le privé, et surtout d'une confiance réciproque.
Dans l'aménagement de la métropole, nous veillons à ne jamais perdre de vue deux objectifs : harmoniser la production de logements entre les programmes en cours, mais aussi maîtriser les prix de sortie. Aujourd'hui le prix des logements reste trop élevé pour la majorité de la population bordelaise. Notre objectif est d'arriver à sortir des logements à 2 500 €/m². Cela implique une meilleure maîtrise foncière. Cela passe là aussi par une capacité d'intervention collective. Je m'engage fortement pour cela auprès de tous les acteurs concernés. Notre action s'inscrit par ailleurs dans une dynamique qui intègre aussi la question des emplois. Car il ne suffit pas de se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants, il aussi pouvoir leur offrir de l'activité.
Nous sommes, localement, dans une période de mutation au moment même où tout se transforme autour de nous. A nous d'être inventifs, de trouver de nouveaux leviers, de nouvelles manières de faire en associant tous les acteurs. ■

> Vincent Feltesse

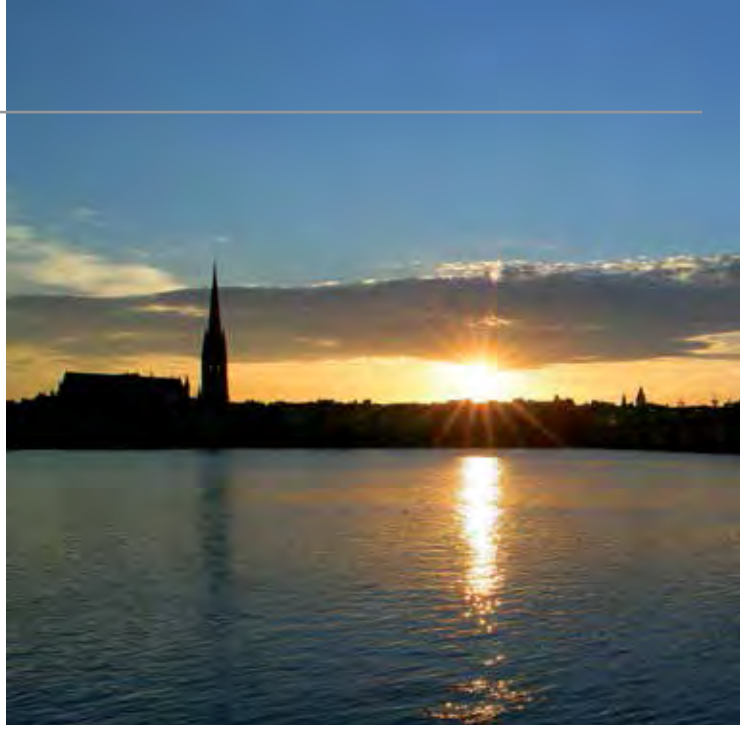
Président de la communauté urbaine de Bordeaux, député de la Gironde

Les opérations d'aménagement, un élément favorable au développement de l'offre

> Alain Ferrasse

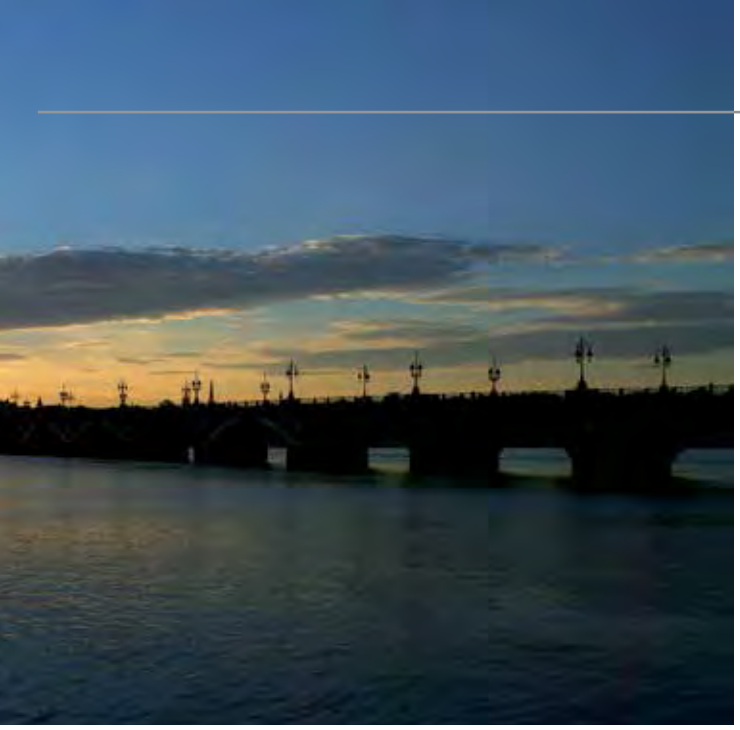
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Aquitaine

> La production de logements neufs est hypothéquée par de réelles difficultés avec un marché nettement affaibli. En 2012 nous avons enregistré une baisse des ventes d'environ 35%. Et nous pensons assister encore à un nouveau recul cette année. Entre autre facteurs défavorables, on peut craindre que la proximité des élections municipales n'incite de nombreux élus à différer la délivrance des permis de construire. Pour la communauté urbaine de Bordeaux, par exemple, la validation du nouveau PLU a été renvoyée au-delà des élections. Autre point négatif pour les professionnels, les recours contre les permis de construire qui se multiplient. Quant à la loi Duflot, avec un dispositif qui serait nécessaire pour relancer un marché des investisseurs, qui représentait au moins deux tiers des ventes, en très net recul, son application reste conditionnée par le décret sur les plafonds de loyer qui a été repoussée au mois de septembre, ce qui bloque de fait le lancement de nouveaux programmes. Et le marché des primo-accédants, s'il a connu un regain de dynamisme celui-ci n'est pas en mesure de compenser l'effondrement de celui des investisseurs. Sur l'ensemble de la CUB, qui concentre la majeure partie du marché dans la région Aquitaine, 2 530 réservations environ ont été enregistrés par les promoteurs en 2012, contre 3890 en 2011. Nous craignons cette année, par rapport à ces chiffres, une baisse de 10 à 15%. Pratiquement, compte-tenu du niveau de pré-commercialisation désormais exigé par les banques, on peut prévoir l'abandon d'un nombre croissant d'opérations pour défaut de garantie financière. Et le stock de logements disponibles est aujourd'hui relativement faible. Un élément positif par contre, la montée en puissance des opérations d'aménagement lancées par la CUB ou les communes de l'agglomération, telles Ginko, largement réalisé, ou les bassins à flot qui émergent enfin avec la construction de plusieurs programmes. Sans compter l'OIN Euratlantique qui va faire sentir ses premiers effets, en attendant l'opération 50 000 logements. Cette volonté politique affichée ne peut qu'être favorable au développement de l'offre commerciale. Quant aux prix, 3 472 euros le m², hors parking, en moyenne sur la CUB et 3 590 euros le m² sur Bordeaux ville, s'ils ne connaissent pas de hausse importante, il ne faut pas escompter une baisse qui justifierait d'attendre pour réaliser une acquisition. ■



Il faut prendre des mesures qui permettent une véritable relance du marché

> Au début de l'année le marché du logement neuf demeurait atone. Les ventes au détail, au niveau national, étaient ainsi en repli de près de 6% par rapport au premier trimestre 2012 et de 28% par rapport à 2011. On constate un net retrait des investisseurs, en baisse de 23% au plan national, alors que le dispositif Duflot est long à produire ses effets. Si l'accession témoigne d'une petite progression, environ 4%, celle-ci n'est pas en mesure de compenser ce phénomène. Les opérateurs témoignent d'un léger rebond au second trimestre, mais ce « frémissement » reste à confirmer. Dans l'attente les promoteurs évitent de gonfler les stocks disponibles. Au premier trimestre le recul des mises en vente était ainsi de 33%, le niveau actuel est le plus bas depuis 2009, ce qui pourrait générer une certaine tension sur le marché. La situation économique joue sans conteste un effet dissuasif, les conditions sont pourtant aujourd'hui favorables avec des taux de crédit particulièrement bas, et le dispositif Duflot, pour



un investissement locatif, est bien adapté avec des critères de défiscalisation avantageux. En matière de prix, si ceux-ci sont stabilisés, il ne faut pas escompter une éventuelle baisse. Les programmes neufs, sur ce plan, n'offrent plus d'élasticité. Le prix du foncier, les coûts de construction, l'accumulation des diverses normes, compliquent nettement l'équilibre économique des opérations. Si certaines revendications des promoteurs ont pu être entendues, concernant par exemple les recours abusifs, la pause sur les nouvelles règlementations, il conviendrait d'aller plus loin, sur les plus values immobilières, le soutien au logement intermédiaire, la libération du foncier etc., de manière à provoquer un véritable choc susceptible de générer une véritable relance. Et nous avons surtout besoin, en matière fiscale, d'une stabilité qui permette d'avoir une vision à long terme. L'objectif de construction de 500 000 logements par an sera de toute évidence difficile à atteindre, mais en tout état de cause il ne le sera pas sans l'appui des promoteurs. ■

> Alexandra François-Cuxac

Vice-présidente nationale de Fédération des Promoteurs Immobiliers, présidente de la commission observatoire

La maison individuelle

> Didier Armand

Président régional de l'Union des Maisons Françaises d'Aquitaine

> Alors que le marché de la maison individuelle se maintenait traditionnellement à un bon niveau, nous enregistrons, depuis deux ans, une baisse sensible. Elle était de 12% en 2012, malgré un certain redressement au dernier trimestre, cette année nous pouvons déjà l'évaluer à environ 16%. La demande potentielle reste pourtant forte, mais les acquéreurs qui envisageaient un achat sont plus attentifs, malgré des taux de crédit très bas. Il faut aussi prendre en compte le prix des terrains, qui n'a pas baissé, et les effets de la RT 2012 qui se traduisent par une augmentation inévitable, de 8% à 10% du prix des maisons. Les primo-accédants en particulier, qui représentaient une part conséquente de notre marché, plus de 50%, se font aujourd'hui plus rares. Quant aux investisseurs, même s'ils ne représentent qu'un marché additionnel, ils ont aujourd'hui quasiment disparu. Seul élément positif, le marché des second-accédants, sur le littoral par exemple, qui se maintient raisonnablement. Nous sommes par ailleurs confrontés, au prétexte de densification, à des règles extrêmement contraignantes en matière de constructibilité, notamment sur les grandes agglomérations, comme la communauté urbaine de Bordeaux.

Il faut bien considérer que la maison individuelle correspond à l'attente d'une majorité de français, il est impensable de vouloir loger tout le monde en collectif. Ceci d'autant que la maison individuelle demeure sensiblement moins chère qu'un logement de surface équivalente en collectif, avec une indéniable qualité de vie.

Ceci-dit tous les élus ne sont pas sur la même ligne, ceux des localités moins importantes sont conscients de la nécessité de construire des maisons individuelles qui favorisent un apport de population. D'autant qu'il est tout à fait possible de construire sans consommation excessive d'espace, par exemple avec des maisons en bande, c'est d'ailleurs le principe des échoppes bordelaises, ou dans le cadre d'une division de parcelles déjà construites, sur le principe du mouvement Bimby dont je soutien l'action en Aquitaine. ■

L'aménagement de terrains à bâtir peut favoriser la création d'un habitat individuel dense

> Cyrille Vivas

Président régional du SNAL (Syndicat national des aménageurs lotisseurs)

> En 2013 le marché des terrains à bâtir demeure calme. La commercialisation est lente, mais une certaine activité perdure. Au niveau national l'Aquitaine est l'une des régions qui s'en tire le mieux. Un effet de son attractivité naturelle, mais aussi du dynamisme de la métropole bordelaise. D'autre part le littoral joue toujours un certain rôle. Ceci dit les libérations de nouveau foncier deviennent rares. Notamment dans les secteurs les plus tendus, à commencer par l'agglomération bordelaise, ou les secteurs en cours d'urbanisation privilégient la verticalité, avec un collectif largement hégémonique. La demande pour la maison individuelle demeure pourtant, on le sait, importante. Nous pensons qu'elle a toute sa place dans les nouvelles opérations, comme les «50 000 logements ». Nous militons pour une prise en compte d'une typologie d'habitat individuel dense, qui réponde à cette volonté de densification tout en respectant une nécessaire diversité des formes d'habitat.

Dans les petites villes, ou les bourgs centres, les élus, sensibles à la nécessité d'avoir une stratégie d'aménagement pour éviter le diffus et conscients de la nécessité d'accueillir de nouveaux habitants, sont par contre très favorables à la création de lotissements. En matière de prix, ceux-ci demeurent stables, mais ne baissent pas. Pour les quelques opportunités dans les premières couronnes de la CUB les parcelles se négocient au dessus de 100 000 euros, pour 200 à 400 m^2, en troisième ou quatrième couronne les prix se situent autour de 60 000 euros pour 400 à 600 m^2, pour les secteurs plus éloignés les surfaces pour le même prix peuvent encore être supérieures à 600 m^2. ■

L'accession sociale à la propriété, un axe prioritaire de développement pour Domofrance

> Jean-Loup Métivet

Directeur du département développement de Domofrance

> Si la production de logements locatifs sociaux demeure notre mission de base, avec plus de 1 300 logements locatifs construits en 2013, l'accession sociale à la propriété représente aujourd'hui pour Domofrance un axe de développement prioritaire, avec 440 logements en accession sociale cette année contre 150 en 2012. Nous tablons ensuite sur une production moyenne d'environ 350 logements en accession sociale par an.

Signe de l'importance croissante de cette activité, nous créons une marque ExterrA, spécifiquement dédiée à l'accession sociale. Il s'agit d'un challenge important. Sur la CUB, comme sur

Permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété

toutes les métropoles, le principe de mixité sociale, lié au besoin de logements familiaux, devient une constante dans les opérations d'urbanisme qui incluent quasiment un tiers d'accession sociale ou à prix modéré.
Elle est destinée aux primo-accédants appelé à revenir s'installer dans les villes centres, ou les secteurs proches, dans des logements d'une qualité équivalente à celle du marché libre à un prix inférieur d'environ 20% à celui-ci.
Domofrance est présent sur les grandes opérations, comme les Bassins à flot, ou nous développons plusieurs programmes d'envergure, Bastide Brazza, sur la rive droite, ou nous allons lancer le premier programme immobilier avec un permis de construire début 2014 pour une centaine de logements, à Pessac, Talence, Bègles avec l'opération Terres Sud pour laquelle nous intervenons en tant qu'aménageur.
Témoignage de notre capacité à innover, l'un de nos programmes, le Lotissement Vertical, sur Terres Sud, a remporté le prix patrimoine et architecture au concours national des villes.
Nous sommes également candidat pour l'aménagement de la ZAC Bastide Niel, en partenariat avec Bordeaux Métropole Aménagement et Aquitanis avec une décision dans les prochains mois.
En Aquitaine nous sommes par ailleurs présents sur plusieurs opérations au pays basque, mais nous nous développons aussi hors région, à la Rochelle mais aussi désormais en région parisienne, avec le groupe Aliance, ou nous intervenons, dans un premier temps, en VEFA avec des promoteurs privés. ■

> *Loris De Zorzi*

Directeur général d'Axanis

> Axanis est une société coopérative de production HLM, crée en 1952 dans l'objectif de permettre au plus grand nombre d'accéder à la propriété dans les meilleures conditions de prix. A ce jour, Axanis a permis à plus de 3 400 familles de devenir propriétaires de leur logement. Son expérience et ses valeurs font d'Axanis un opérateur solide et solidaire qui respecte les choix du client et garantit une gestion transparente de ses programmes.
Les accédants à la propriété deviennent sociétaires de la coopérative le temps de la construction de leurs logements. Ils participent ainsi à la vie sociale de la société. Plusieurs modes d'accession sont développés, outre la vente en VEFA, la société propose la location accession en PSLA qui permet à l'accédant de devenir propriétaire après une phase de location courte permettant de tester sa capacité financière. Actuellement, une dizaine de programmes sont en cours de commercialisation, notamment à Pessac, Villenave d'Ornon, Bègles, Floirac, Cenon, Bordeaux, avec des prix variant entre 2 300 et 2 650 euros le m².
La société propose aussi sur certains de ses terrains des contrats de construction de maisons individuelles, par exemple à Salles. Axanis est aussi partenaire dans des programmes de type « coopératives d'habitants ». Un programme est en cours d'expérimentation sur Bègles, et prochainement une nouvelle opération sera lancée à Pessac. D'autres programmes originaux sont en cours de montage, tel que 24 logements-ateliers destinés à des métiers artistiques au sens large à Lormont. La coopérative produit ainsi 150 à 200 logements par an. Nous offrons par ailleurs à nos clients, contre les accidents de la vie, une triple garantie : de revente, de rachat, de relogement.
Aujourd'hui Axanis a vocation de devenir un opérateur au service des politiques locales d'accession sociale à la propriété. Filiale d'Aquitanis, elle inscrit son action dans les projets de développement de l'agglomération bordelaise.
Elle a dans cet esprit signé avec l'Etat une convention d'utilité sociale, qui s'inscrit dans sa mission première: permettre, aux ménages aux revenus modestes d'accéder à la propriété. ■

Labels et certifications en maisons individuelles
S'appuyer sur des valeurs sûres

Construire, rénover ; quel que soit son choix, le particulier peut opter pour un professionnel qui s'engage. Alors que la réglementation est obligatoire, la certification NF, régie par le code de la consommation, est un acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter le maximum de garanties à son client.
Qualité globale, qualité environnementale, basse consommation : les constructeurs qui affichent les certifications NF Maison Individuelle et NF HQE sont les seuls à être contrôlés par un organisme indépendant.
La maison est certifiée et labellisée. Tout le monde y gagne !

Pour une qualité globale, durable et une performance énergétique certifiée.
Alors que la réglementation a un effet contraignant, la certification NF est le fruit de l'acte volontaire d'un professionnel qui souhaite apporter à son client le maximum de garanties au niveau des moyens mis en œuvre, des services et de la qualité technique, environnementale et de performance énergétique de la maison.
De la qualité globale apportée par la marque NF, s'ajoute la Haute Qualité Environnementale certifiée. L'objectif de cette certification n'est pas de vous proposer des «prototypes écologiques», vitrine d'équipements à la pointe de la technologie, mais bien de permettre au plus grand nombre de faire construire une maison qui répond à un ensemble de critères environnementaux prises en compte avant, pendant et après le projet : santé, économie, confort d'usage.
Il s'agit bien de garantir la qualité du projet de construction, la qualité de vie dans la maison et le respect de l'environnement. Nous en connaissons tous les enjeux… alors passons aux actes !

Aujourd'hui, les logements basse consommation sont obligatoires.
La nouvelle réglementation thermique, dite RT 2012, est généralisée à l'ensemble des bâtiments neufs à compter du 1er janvier 2013 (date du dépôt d'une demande de permis de construire).
À compter de cette date, les labels correspondant à l'ancienne réglementation RT 2005 (notamment le label « bâtiment basse consommation », dit BBC) n'existent plus.

La réglementation, toutes les maisons doivent la respecter. Elle contribue à diminuer les charges.

Pour aller plus loin dans les économies d'énergie, le particulier peut opter pour un label «haute performance énergétique».
Ce label est indissociable d'une certification : la maison est labellisée si elle est certifiée.
Ces labels sont une étape de plus pour des bâtiments à énergie positive qui produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment, et qui s'intégreront dans les avancées de la transition énergétique et environnementale.
Une maison neuve NF HQE répond quant à elle, au double enjeu environnemental et énergétique.
Choisir une construction NF ou NF HQE pouvant bénéficier d'un label de performance, c'est bénéficier d'une maison qui respecte la réglementation, qui anticipe sur celle à venir et qui conservera toute sa valeur.

Des professionnels qui s'engagent
Le professionnel qui affiche la certification NF et/ou NF HQE s'est engagé à répondre à un cahier des charges rigoureux. Il est contrôlé régulièrement par Céquami, organisme certificateur indépendant. La certification représente aujourd'hui la seule preuve officielle que la maison respecte bien l'ensemble des réglementations et règles de l'art et, pour la HQE, qu'elle sera conçue et réalisée dans le respect du site, économe en énergie, en eau et en charges d'exploitation, confortable à l'usage et tiendra compte des impacts sur la santé. Les professionnels NF et NF Haute Qualité Environnementale peuvent, en complément, vous proposer d'obtenir sur votre maison un label de haute performance énergétique.
A la réception, vous recevez une attestation NF et/ou NF HQE qui prouve que votre maison répond effectivement à des caractéristiques de qualité globale et/ou environnementales significativement supérieures à la réglementation.
Vous l'aurez compris, dans tous les cas, c'est investir dans un patrimoine qui anticipe et respectera les prochaines réglementations et conservera toute sa valeur. ■

Céquami : en bref…

Céquami agit depuis 1999 dans le secteur de la maison individuelle dans le but de promouvoir la qualité de la construction et de la rénovation en France. Filiale du CSTB* et de l'association Qualitel, Céquami accompagne d'une part les professionnels dans leur démarche d'amélioration de la qualité et d'autre part, les particuliers dans leur recherche d'un professionnel en capacité de concevoir et réaliser une maison de qualité, saine, confortable, économique et respectueuse de l'environnement. Organisme certificateur accrédité par le COFRAC (comité français d'accréditation), Céquami délivre les certifications NF Maison Individuelle, NF Maison Rénovée, HQE associée et les labels de performance énergétique, en neuf et en rénovation.
150 000 maisons ont été ainsi certifiées depuis 2000.

www.mamaisoncertifiee.com

4, avenue du Recteur Poincaré - 75 016 PARIS
cequami@cequami.fr

> Repère
Christophe Bonnavent

Directeur général de CÉQUAMI

Pour aller plus loin et trouver un professionnel qui s'engage, consultez le site internet mamaisoncertifiee.com

2 guides à votre disposition :
- Le guide de la maison neuve certifiée NF

- Le guide de la maison neuve certifiée NF HQE

Disponibles :
- Sur le site mamaisoncertifiee.com
- Chez les constructeurs NF
- Sur les salons de l'habitat et de l'immobilier de votre région
- En appelant le 0 810 01 01 25

*CSTB : Centre Scientifique et Technique du Bâtiment

Salon de la Maison Neuve

Une vision plus large pour mieux choisir

21-22 septembre

Parc des Expos Hall 2 Bordeaux-Lac

à l'initiative de

UNION DES MAISONS FRANÇAISES
Des constructeurs responsables

ENTREE GRATUITE

Samedi et dimanche de 10 h à 18 h
www.salondelamaisonneuve.com

immobilier LOGIC-IMMO.COM SUD OUEST

© Thomas Sanson-Mairie de Bordeaux

Les programmes neufs sur Bordeaux et sa région

Vous trouverez dans les pages suivantes un extrait non exhaustif des programmes neufs en cours de commercialisation de nos partenaires. Afin d'en savoir plus nous vous invitons à retrouver plus d'informations sur notre site internet www.immobiliermodedemploi.fr ou télécharger nos applications pour Iphone et Ipad.

GIRONDE

Les Poètes	Ambarès et Lagrave	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Maisons BBC du T3 au T4 - 2-18 rue Joseph Cabane				
La Villa Chloe	Arcachon	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Au coeur de la ville				
Les Amarres de l'Aiguillon	Arcachon	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements BBC du T1 au T4 - Quai du Capitaine Allègre				
Patio Plaisance	Arcachon	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811,330,330
Appartements BBC du T1 au T3 - 48-58 Cours Lamarque 6 rue Francis Lanine - Défiscalisation LMNP				
Songe d'une ville d'été	Arcachon	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811,330,330
Appartements BBC du T2 au T4 - 60 cours Lamarque de Plaisance				
Villa Arte	Arcachon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 10 Cour Lamarque				
Les Villas Océanes	Ares	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Maisons BBC du T3 au T4 - Rue Maryse Bastié				
Les Naturelles d'Artigues	Artigues près Bordeaux	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 63-65 Boulevard Feydeau				

GROUPE cilso

NOUVEAU DANS L'IMMOBILIER

exterrA

par Domofrance

LA PROPRIÉTÉ **ENFIN ACCESSIBLE**

- À BORDEAUX
- À BÈGLES
- À PESSAC
- À TALENCE

exterrA par Domofrance,
une nouvelle offre immobilière adaptée
pour devenir enfin propriétaire !

RENDEZ-VOUS À PARTIR DU 11 SEPTEMBRE
10 bis ALLÉE DE TOURNY - BORDEAUX

exterra.fr - 05 40 13 12 13

• ESPACE IMMOBILIER Crédits photos : Fotolia, Domofrance, Cilso - Illustrations non contractuelles - Document à caractère publicitaire - Ne pas jeter sur la voie publique - Illustrations non contractuelles - Architecte : ANMA, C. Huet, Ph. Stenzel (03/2013).

ID&AL GROUPE
IMMOBILIER DURABLE

ENSEMBLE, AQUIPIERRE ET ID&AL GROUPE
répondent aux nouveaux besoins du marché de l'immobilier.

ORIGAMI est né de la volonté de concevoir des projets urbains :
- exemplaires et différenciants
- avec une identité forte
- créés avec et pour leurs habitants

Aujourd'hui le concept ORIGAMI se décline sur L'Ovalie (Bègles - 33) et Urban Village (Villenave d'Ornon - 33)

Saint-Médard-en-Jalles - Garden012
Appartements du T1 au T3 à proximité d'un espace naturel et patrimonial remarquable

GARDEN SAINT-MÉDARD 012

Gujan-Mestras - O'Rizon044
Maisons de 4 pièces, de type arcachonnaise, situées près du centre-ville

O'RIZON GUJAN 044

Ambarès-et-Lagrave - Les Poètes440
Situés entre la ville et la campagne, des lieux de vie à taille humaine - Appartement du T3 au T4 - maisons T4

POÈTE AMBARES 440

Bègles (33)
Résidence L'Ovalie - Appartements 2, 3 et 4 pièces en centre ville, au cœur d'un parc de 7 000 m² - TVA 7%*

Villenave d'Ornon (33)
Urban Village
Appartements 2, 3 et 4 pièces, quartier du Bocage, dans un environnement paysager agréable

ideal-groupe.com - contact@ideal-groupe.com
07 81 41 73 72

ORIGAMI

L'HABITAT QUI SE PLIE À VOS ENVIES

AQUIPIERRE

L'OVALIE

URBAN VILLAGE

Mérignac - Villas Marly
Derniers lots disponibles
Appartements du T2 au T4

Villas les Marly

Andernos-les-Bains (Bassin d'Arcachon) - **Magellan**
À 300 m de la plage
Appartements du T2 au T4

Sainte-Eulalie - Le Clos de Sonneville
Plein centre-bourg
Appartements T3 et Villas T4

Le Clos de Sonneville
SAINTE - EULALIE

aquipierre.com - contact@aquipierre.com
06 69 59 16 92

Les Rives de Ponteils	Audenge	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Maisons BBC du T3 au T4 - Rue du Pré du Mic				
Green Trendy	Begles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T1 au T4 - 240 route de Toulouse				
Le Miquelon	Begles	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements RT2012 - ZAC des Sècheries - TVA réduite en Zone ANRU				
Le Ponant	Begles	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Origami	Begles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.com	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T1 au T5 - rue Calixte Camelle - TVA réduite en Zone ANRU				
Programme Natureo	Begles	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements du T2 au T4 - Rue Dilly				
Résidence le Levant	Begles	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T3 au T5 - Chemin Louis-Denis Mallet - TVA réduite en Zone ANRU				
Villa Hermione	Begles	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Allée des Pruniers				
Le Parc d'Aliénor	Belin Beliet	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T3 - Avenue d'Aliénor				
Carré St Amand	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue Gambetta				
Teneo	Bordeaux	Safran Immobilier	safran.evimmo.fr	05 56 04 67 66
Appartements du T1 au T2 - rue Achard				
Botanica	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T4 - Bastide				
Cap 140	Bordeaux	Vinci immobilier	vinci-immobilier.com	0 811 555 550
Appartements BBC du T1 au T4				
Coeur de Chartrons	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - rue Dupaty				
Cote Bassin	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 4, Quai Hubert Prom				
Dock Marine	Bordeaux	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements et maisons du T1 au T5 - Rue Delbos				
Green Garden	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue du Jardin Public				
Harmonie	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - 34, Rue des Pins Francs				
L'orangerie	Bordeaux	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC - 82-88 Rue Mandron				
Le 226	Bordeaux	Safran Immobilier	safran.evimmo.fr	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue Thiers				
Le Carré Cheverus	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T5				
Le Millesime	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T3 - 37 RUE ACHARD				
Le Patio du Roi	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue de Belgique				
Les Alizés	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T5 - Cour Dupré Saint-Maur				
Les Attiques	Bordeaux	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - 23 cours Louis Fargue				

Bordeaux / Bassins à Flot

Venez découvrir une adresse incontournable...

DOCK marine

GRAND LANCEMENT

RENDEZ-VOUS
À NOTRE BUREAU DE VENTE :
Hangar 28,
rue Lucien Fauré
à Bordeaux

Une adresse à la hauteur de vos ambitions !

- 61 appartements du studio au 5 pièces
- 8 maisons de ville, 4 ou 5 pièces, avec jardin privatif, un bien exceptionnel en plein cœur d'un environnement urbain
- Jardins suspendus en cœur d'îlot
- À 8 minutes en voiture de la place des Quinconces
- Tramway ligne B à moins de 100 m de la résidence

RENSEIGNEMENTS :

0 811 657 657

Prix d'un appel depuis un poste fixe

www.ca-immobilier.fr

CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER

Bâtir la ville, bâtir la vie

Les Muses	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T3 au T4 - 4, Quai Hubert Prom				
Nativ Origin	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T1 au T4 - RUE ACHARD				
Nobilis	Bordeaux	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 94 avenue de la République - Défiscalisation Scellier				
Nouvelle Rive Gauche	Bordeaux	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811,330,330
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Lucien Faure				
Primavera	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 93, Rue des Orangers				
Résidence étudiante Bassins à Flot	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC T1 - Quai Hubert Prom - Défiscalisation LMNP				
Rose Marceau	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue François Marceau				
Salustiana	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 156 Rue des orangers				
Valparaiso	Bordeaux	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC T3 - bacalan - TVA réduite en PSLA				
Villa Tournier	Bordeaux	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - 41, Rue Albert Tournier				
Villapollonia	Bordeaux	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements du T1 au T5 - 55 rue blanqui				
Les Villas du Lac 3	Bruges	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4				
Résidence Claudeville	Bruges	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements - Du Tasta				
Résidence Mer et Golf City	Bruges	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T2 - rue pommies - Défiscalisation LMNP				
Connect	Cenon	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T2 au T5				
L'Ecrin Vert	Cenon	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 14 Rue Emile Zola - TVA réduite en Zone ANRU				
La Pastorale	Cenon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC				
Les Novéales	Cenon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - Zac Pont Rouge ilots A4 et A5				
Néo Appart	Cenon	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue du 8 mai 1945				
Urban Park	Cenon	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements - Avenue René CASSAGNE				
L'échappée Belle	Eysines	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T1 au T4				
Les Jardins d'Eysines	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Maisons du T3 au T5 - 154 avenue de SAINT MEDARD - Défiscalisation Scellier				
Résidence Castrillon	Eysines	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T2 au T3 - 154 avenue de SAINT MEDARD - Défiscalisation Scellier				

axanis

Coopérative Immobilière

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

LIVRAISON FIN 2013

Accession sécurisé avec assurance revente

TVA À 7 % SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

FLOIRAC

Le Clos des Berges

Proche des rives de la Garonne 5 appts disponibles
3 T3 et au dernier étage 2 T5
en duplex avec grandes terrasses

de 153 100 € à 261 700 €

RT 2012

Accession sécurisé avec assurance revente

TVA À 7 % SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

BÈGLES

Les Carrelets

46 appartements du T2 au T4 en location-accession
parking inclus

à partir de 127 500 €

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

LIVRAISON FIN 2013

Accession sécurisé avec assurance revente

TVA À 7 % SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

FLOIRAC

Le Cardinal

19 maisons individuelles - T4 avec jardin

à partir de 198 000 €

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS

Accession sécurisé avec assurance revente

TVA À 7 % SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

CENON

La Pastorale

3 appartements T3 disponibles en BBC
avec garage inclus

de 166 900 € à 169 000 €

Accession sécurisé avec assurance revente

TVA À 7 % SOUS CONDITIONS DE RESSOURCES

VILLENAVE D'ORNON

Domaine de Bauge

16 maisons individuelles BBC T4,
en location-accession

à partir de 200 000 €

BORDEAUX 13, rue Docteur Charles Nancel Pénard
05 56 99 97 97

www.axanis.fr

GROUPE aquitanis

Le cardinal	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements				
Le clos des berges	Floirac	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements du T2 au T5 - en bordure de Garonne				
Le Patio de Goya	Floirac	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T5 - Rue Richelieu				
Les Villas Monrepos	Floirac	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements T3 - TVA réduite en Zone ANRU				
Diadelphe	Gradignan	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T1 au T3 - 9 rue naudet				
Résidence Tilia	Gradignan	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - 2 rue des tilleuls				
O'RIZON044	Gujan Mestras	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Maisons T4 - 30 rue de l'Or				
Montesquieu	La Brede	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue de Viana				
Côté Bassin	La Teste de Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T4				
Espace Captal	La Teste de Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - Rue François Legallais Place Mouliets				
L'Agathe	La Teste de Buch	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue Captalat Rue Lody				
Les Allées Marines	La Teste de Buch	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - 3 - 5 rue Victor Hugo				
Les Jardins de l'Estey	La Teste de Buch	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements et maisons du T2 au T4				
Les Aigrettes	Lanton	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements BBC du T2 au T3 - ROUTE DE LENAN				
Amadeus	Le Bouscat	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T4				
Résidence Epsom	Le Bouscat	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T4				
George Sand	Le Haillan	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements BBC du T2 au T4 - 3-5 rue Hustin				
Natura	Le Haillan	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements RT2012 du T2 au T4 - 5-9, Rue de la Morandière				
Le Patio	Le Taillan Médoc	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements du T1 au T4				
Les Vergers	Le Taillan Médoc	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Appartements BBC				
Parvis de la source	Le Taillan Médoc	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T4				
Domaine du Marquisat	Le Teich	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue de la petite forêt				
Lege Cap Ferret	Lège Cap Ferret	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Maisons BBC du T3 au T4 - chemin de barail				
Villas du Cottage	Lège Cap Ferret	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Maisons				
Les Terrasses du Parc	Lormont	Safran Immobilier	http://safran.evimmo.fr/	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T2 au T4				

PICHET
IMMOBILIER

Les 5 semaines de l'immobilier à Mérignac

Centre-Ville

Votre **T2**
à partir de
158 500€*

ÉLIGIBLE **PTZ +**
& **LOI DUFLOT**

Jusqu'à 30 000€** de remise + CUISINE OFFERTE***

*Prix indicatif pour un appartement T2, remise de 5 000€ déduite, correspondant à l'offre mentionnée ci-dessus. **Offre valable pour tout contrat de réservation d'un logement neuf sur une sélection de résidences Pichet Immobilier, (liste des programmes concernés par l'offre consultable sur www.pichet-immobilier.fr), signé entre le 1er et le 30 septembre et réitéré par un acte authentique avant le 31 octobre 2013. Les réservations ayant été effectuées avant le 01/07/13, puis annulées et suivies d'une nouvelle réservation dans le même programme ne pourront pas être prises en compte. Les remises seront fonction de la typologie du logement réservé : pour les T2, - 5 000€ ; pour les T3 et les T4, - 15 000€ et pour les T5, - 30 000€. ***Modèle de cuisine à choisir parmi 20 modèles définis, elle sera composée de 4 éléments pour les T2, ce pour une contre-valeur de 4 000€ et de 6 éléments pour les T3 et plus, ce pour une contre-valeur de 4 500€ (les éléments armoires comptent pour 2 éléments) ainsi que d'une hotte et d'une plaque vitrocéramique. La cuisine sera installée dans le logement acquis. L'acquéreur ne pourra en aucun cas solliciter le versement en numéraire de tout ou partie de la valeur de la cuisine. Offre non cumulable avec toute offre en cours.

www.offre-pichet.fr

N° Vert 0 800 20 33 33

APPEL GRATUIT DEPUIS UN POSTE FIXE

Les Valérianes	Lormont	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4 - Rue George Jérôme Duret				
Coeur d'Arlac	Mérignac	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 13 Rue Fontaine d'Arlac				
Essen'ciel	Mérignac	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T1 au T4 - rue de la vieille église				
Jeu de paume	Mérignac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - 369 bis avenue de verdun				
Les 4 sentiers	Mérignac	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4 - avenue Bon Air				
Un parc Des jardins	Mérignac	Cogedim	www.cogedim-logement.com	811,330,330
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - 7 avenue de Foncastel				
Villa Eyquem	Mérignac	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements du T3 au T5				
Villas Marly	Mérignac	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Appartements BBC du T2 au T4 - 40 avenue Léon Blum				
Les Narcisses	Parempuyre	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 30 00
Appartements et maisons du T2 au T4 - 98 rue de landegrand				
AMARANTE ILOT F	Pessac	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T5 - Avenue Chaumet Avenue Montesquieu				
Résidences du Parc	Pessac	Safran Immobilier	http://safran.evimmo.fr/	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue de Beutre avenue de Pierre Coubertin				
Noès 072	Pessac	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4 - 72 avenue Roger Cohé				
Novae	Pessac	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - 197, 199, Avenue PASTEUR				
Le Domaine de la Poterie	Sadirac	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements et maisons T3 - Rue Emilie Lial Rue Jacques Sarrazin				
GARDEN012	St-Medard en Jalles	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Appartements BBC du T2 au T4				
L'Orejalle	St-Medard en Jalles	Crédit Agricole Immobilier	www.ca-immobilier.fr	0 811 657 657
Appartements et maisons du T3 au T5 - 9-17 rue Gabriel Durand				
Résidence Eyquem	St-Medard en Jalles	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T2 au T3				
Le hameau de Badet	Salles	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Maisons T4				
Le Clos de Diane 2	St jean d'Illac	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Maisons BBC du T3 au T4				
Le 99	Talence	Safran Immobilier	http://safran.evimmo.fr/	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T2 au T3				
Les Arpèges	Talence	Safran Immobilier	http://safran.evimmo.fr/	05 56 04 67 66
Appartements BBC du T1 au T5				
Résidence Verdeau	Talence	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Terrasses de crespy	Talence	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
A fleur d'eau	Villenave d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue Mirieu de Labarre				

BORDEAUX
ALLÉES DE TOURNY

27 AU 29 SEPTEMBRE 2013

SALON du logement NEUF

DES OFFRES SUR-MESURE
POUR HABITER OU INVESTIR !

+ DE 3000 OPPORTUNITÉS D'ACHAT

FÉDÉRATION PROMOTEURS IMMOBILIERS

BORDEAUX

salonlogementneuf.com

Avec le soutien de SUD OUEST LOGIC-IMMO NEUF.COM

Domaine de Baugé Maisons T4	Villenave d'Ornon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
La Boisière Appartements du T2 au T4	Villenave d'Ornon	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Le clos du Palatin Appartements du T2 au T4	Villenave d'Ornon	Axanis	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
Le Jardin d'Emma Appartements BBC du T1 au T3 - 137 139 route de leognan	Villenave d'Ornon	Safran Immobilier	safran.evimmo.frles-programmes-de-safran-immobilier,2	05 56 04 67 66
Jardins de Condorcet Appartements BBC du T2 au T4 - 20, Rue Condorcet	Villenave d'Ornon	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Origami bocage Villenave Appartements RT2012 - TVA réduite en PSLA	Villenave d'Ornon	Aquipierre	www.aquipierre.com	06 69 59 16 92
Résidence le Tassigny Appartements BBC du T2 au T3	Villenave d'Ornon	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Urban Village Appartements BBC du T2 au T4 - 24-52 Avenue Mirieu de Labarre	Villenave d'Ornon	Idéal Groupe	www.ideal-groupe.comc2-en-cours	05 57 83 12 35
Villa Ronsard Appartements BBC du T3 au T4 - 30 Chemin des orphelins	Villenave d'Ornon	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111

LANDES

Domaine de l'Ermite Appartements et maisons du T2 au T5 - 2 chemin de l'ermite	Anglet	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Les 4 Saisons Appartements du T2 au T5 - 21 Rue des Pontrits	Anglet	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Villas Hondartza Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 15 Allée de Fontaine Laborde	Anglet	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Villa Marquesa Appartements BBC du T2 au T4 - Vieille route de Saint-Pée	Arcangues	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Viveo Appartements - Rue Suzanne Garanx	Bayonne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Alegria Appartements BBC du T2 au T4 - TVA réduite en Zone ANRU	Bayonne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Baiopolis Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 18 ter Boulevard d'Alsace Lorraine	Bayonne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Eden Lorategia Appartements BBC du T2 au T4 - 23 Chemin de Campagne	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Extebidean Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Eco-quartier de Bayonne	Bayonne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Le Resplandy Appartements BBC du T1 au T5 - 32, Avenue du Capitaine Resplandy	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Le Square Ederra Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - 1, Rue Achille Zo	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Les Bois de Marracq Appartements BBC du T2 au T5 - 4, Rue de Voulgre	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Lur Idor Appartements du T2 au T4	Bayonne	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Marinadour Appartements BBC du T2 au T5 - 25, Allées Marines	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000

Le choix de vivre mieux

marignan immobilier
bouwfonds

BRUGES 33 - Résidence des Lierres

**VOTRE 4 PIÈCES
À PARTIR DE
237 000 €(4)**

**Versez
seulement
1 500 €(1)
à la réservation**

- Appartements du 2 au 4 pièces
- Grands balcons ou terrasses privatives
- Proche du pôle économique de Bordeaux Lac et des commerces
- Appartement témoin décoré à visiter
- À proximité du tramway (ligne D)

BBC

NF HQE

Pour habiter (2) 0%

Pour investir (3) Loi DUFLOT Réduction d'impôts

Renseignements 7 jours sur 7
0 973 019 202
marignan-immobilier.com

Investir Bordeaux Souscrivons Marignan immobilier SAS RCS Nanterre 412 842 594. Document et informations non contractuels susceptibles d'évolution et des erreurs. *Appel non surtaxé. ** Communication en cours. (1) Selon les dispositions de l'article R261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation, le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 %. Le dépôt de garantie à la signature de la vente sera de l'exception s'élevant à 1 500 €. Le réservataire pourra choisir entre les deux régimes de remplacement de la somme sous séquestre un crédit immobilier 5 ans à taux fixe sur 20 ans, le dépôt de garantie sera intégralement remboursé, en application de l'article R261-31 1°CCH. (2) Valable pour toute vente à taux zéro émis à partir du 1er janvier 2013 pour l'acquisition de sa résidence principale neuve. Sous réserve de respecter les conditions d'application du PTZ+ et d'occupation du bien par l'établissement bancaire. Voir conditions aux services de vente Bouwfonds Marignan. (3) Conditions détaillées dans nos agences du vente. (4) Prix valable pour le lot n° 107 - Dans la limite des stocks disponibles. Septembre 2013.

Marinadour	Bayonne	Domofrance aquitaine	www.domofrance.fr	05 56 43 75 76
Appartements BBC du T2 au T4 - Giratoire de Balichon				
Monnaie Gouverneurs	Bayonne	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T1 au T5 - 5 rue des Gouverneurs				
Nouvelle Ere	Bayonne	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements RT2012 du T2 au T4 - Chemin de Loustaounaou				
Orejo	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T5 - Avenue du Marechal Soult				
Residence Estrella	Bayonne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T4 - Chemin de Jupiter				
Biarritz Belflore	Biarritz	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements du T2 au T4 - ZAC KLEBER ILOT 9				
Villa Impériale	Biarritz	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements du T2 au T5 - 15, Avenue de la Reine Victoria				
Agorreta	Bidart	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements BBC du T2 au T4 - Avenue de Bayonne				
Le Domaine de Navarre	Billere	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - rue de la plaine				
Les Jardins de Canditte	Boucau	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - chemin canditte				
Les Jardins de Canditte II	Boucau	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Chemin de Canditte				
Les Jardin d'Orio	Hendaye	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements du T1 au T4				
Résidence Sokoburu	Hendaye	Séfiso Aquitaine	www.sefiso-aquitaine.fr	05 57 59 06 02
Appartements du T1 au T3				
Résidence l'Escadrille	Idron	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T3				
Lau Aiziak	Lahonce	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3				
Terrasses d'Ossau	Lons	Icade	www.icade-immobilier-neuf.com	0 810 410 810
Appartements BBC du T2 au T4 - Lot 1 - ZAC des Pyrénées Bourg de Lons				
Terrasses de Mohedan	Lons	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T1 au T4				
Le Domaine Aguerria	Mouguerre	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC du T2 au T4				
Mendixka	Mouguerre	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Route de Cigaro				
Balcons de Pombie	Pau	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Horizon	Pau	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements BBC du T1 au T4 - 186 boulevard de la paix				
Le Palmier du Roi	Pau	Nexity	www.nexity-logement.com	0 800 10 3000
Appartements BBC du T1 au T3 - 7 Rue Paul Eluard				
Villa Nature	Pau	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 22 bis rue du Colonnel Gloxin				

Devenez Propriétaire avec

RÉSIDENCE LES KEYS
ANDERNOS

Petite résidence contemporaine de 29 logements située avenue de la République avec parkings sous bâtiment : T2 à partir de 161 000 € et T3 à partir de 228 000 €.

Contacter Agnès :
06 85 67 43 57

RESIDENCE CLAUDEVILLE
BRUGES

Quartier du Tasta, à 300 m du tramway, résidence de 85 logements (du T2 à partir de 150 000 € au T4 à partir de 305 000 €) sur 2 bâtiments, balcons, parkings en RDC.

SEFISO AQUITAINE
05 57 59 06 02

RÉSIDENCE LE MAGNOLIA
BAYONNE

Résidence de 12 logements livrables en 2015 avec parkings en sous-sol.
T1 à partir de 175 000 €, T2 à partir de 238 000 €, T3 à partir de 313 000 €
Egalement disponible 1 local commercial en RDC de 57m² à 135 000 €

CONTACT
07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr

RÉSIDENCE LES MARINES D'ARÈS
ARÈS

Centre-ville, résidence de 22 logements livrables en 2013 :

- T2 à partir de 156 000 €
- T3 à partir de 207 000 €

Contact Cabinet Bedin Arès
05 57 70 07 07

RÉSIDENCE BORGADAIN BIZIA
URRUGNE CIBOURE

C'est au coeur du pays basque entre les villages d'URRUGNE et de CIBOURE que se situe le programme BORGADAIN BIZIA. Une réalisation de 22 appartements de standing T2 et T3 avec jardins privatifs, terrasses, parkings et celliers, à seulement 5 minutes de la splendide baie de SOCOA et ST JEAN DE LUZ.

CONTACT
07 62 02 30 27 ou sefiso@sefiso-atlantique.fr

Terres Marines Résidence	St Jean de Luz	Immobiliere sud atlantique	www.immosud.fr	05 56 01 37 00
Appartements BBC - Lieu dit Vallon de Karsinénéa				
Bilanoa	St-Pée sur Nivelle	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - RD134, entre Ibarron et centre ville				
Ibarola	St-Pée sur Nivelle	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - RD134, entre Ibarron et centre ville				
Jardins de Poyloberria	Villefranque	Sovi	www.sovi.fr	05 57 54 10 54
Appartements BBC T3				

PYRÉNÉES ATLANTIQUE

Plein Sud	Benesse Maremne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3				
Cap'Key Largo	Capbreton	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T4				
Les Villas Marensines	Capbreton	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Maisons du T3 au T5 - Impasse des mimosas				
Couleur Océan	Hossegor	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements BBC du T2 au T3 - 2319 Route des lacs				
Escales Gasconnes	Labenne	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements et maisons BBC du T2 au T5 - rue claron				
Résidence d'Oyats	Labenne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements BBC du T1 au T3 - 44, Avenue du Général de Gaulle				
Terres Oceanes	Labenne	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - Rue des marguerites Avenue Charles de Gaulle				
Villas d'Oyats	Labenne	Kaufman and broad	www.ketb.com	0 800 544 000
Appartements et maisons du T2 au T4 - 44, Avenue du Général de Gaulle				
Cap Ouest	Labenne Océan	Pichet Immobilier	www.pichet-immobilier.fr	0 800 111 111
Appartements BBC du T2 au T3 - place des Landais – allée de Bourgogne				
Les Jardins de Marie Pierre	Mont De Marsan	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Parc Saint Medard	Mont De Marsan	Sefiso atlantique	www.sefiso-atlantique.com	05 57 59 06 02
Appartements				
Fonta Clara	Ondres	Afc promotion	www.afc-promotion.fr	05 56 01 02 00
Appartements BBC du T2 au T3				
Le Cottage des Lys	Ondres	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T1 au T5 - 77 chemin de Pip				
Les sables d'argent	Ondres	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons du T1 au T3 - Avenue de la plage				
AMAÏSADIS	Saint martin de Seignanx	Bouygues immobilier	www.bouygues-immobilier.com	01 55 18 70 00
Appartements et maisons BBC du T2 au T4 - 1561 avenue de Barrère le Tourné				
Le Twickenham	Saint Vincent de Tyrosse	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3 - 17 avenue de la gare				
Résidence Estele	Seignosse	Seixo Landes	www.seixopromotion.com	05 58 77 89 16
Appartements du T2 au T3				

IMMOBILIERE
Sud Atlantique
Promoteur-Aménageur-Lotisseur

emplacements de choix 4

URBAN PARK

CENON

- Appartements du T2 au T4
- Proximité commerces et Tram A

à partir de
109 000€

Loi Duflot · PTZ+ · 0% · TVA 7% · BBC

VILLA MAJOLAN

BLANQUEFORT

- Maisons du T3 au T5
- Garage, terrasse et jardin privatifs
- Large choix de prestations

Prix : nous consulter

Loi Duflot · PTZ+ · BBC

CŒUR D'ARLAC

MÉRIGNAC

- Appartements du T3 au T4
- Au pied du Tram A

à partir de
202 000€

Loi Duflot · PTZ+ · BBC

LES TERRASSES DU GAVE

PAU

- Appartements du T2 au T5
- Proches centre-ville et commodités

à partir de
116 900€

Loi Duflot · PTZ+ · PLS · BBC

VOTRE CONTACT

05 56 01 37 08

www.immosud.fr
13 cours du XXX juillet - 33000 Bordeaux

GROUPE cilso

NOUVEAU DANS L'IMMOBILIER

exterrA

par Domofrance

LA PROPRIÉTÉ **ENFIN ACCESSIBLE**

À BORDEAUX À BÈGLES À PESSAC À TALENCE

exterrA par Domofrance,
une nouvelle offre immobilière adaptée
pour devenir enfin propriétaire !

RENDEZ-VOUS À PARTIR DU 11 SEPTEMBRE
10 bis **ALLÉE DE TOURNY** - BORDEAUX

exterra.fr - **05 40 13 12 13**

LES AIDES À L'ACCESSION SUR LA CUB BORDEAUX ET SA RÉGION

Le prêt 0% de La Cub

Un coup de pouce pour accéder au logement neuf en coeur d'agglomération

> Aide à l'acquisition d'une première résidence principale

La Cub propose 3 avantages pour acheter un premier logement neuf, sous conditions de ressources.

1. Un prêt à 0 % en complément du Prêt à taux zéro (PTZ+) de l'État

Pour favoriser l'installation des familles sur le territoire de l'agglomération

15 000 € sur 14 ans pour les ménages de 2 et 3 personnes

20 000 € sur 14 ans pour les ménages de 4 personnes et plus

Conditions d'obtentions applicables aux offres de prêt émises à compter du 1er janvier 2013.

Plafonds de ressources

Nombre d'occupants	Zone B1
2	36 400 €
3	44 200 €
4	52 000 €
5	59 800 €
6	67 600 €
7	75 400 €
8 et +	83 200 €

Revenus fiscaux de référence N-2

2. L'accession à des logements sélectionnés par La Cub pour :

- Leur prix au m² négocié auprès des promoteurs et bailleurs (accession sociale),
- Leur situation à proximité des équipements et des services.

3. Une aide au montage de dossier grâce à des partenariats avec les professionnels de l'immobilier :

- Les banques partenaires proposent un suivi privilégié de votre dossier de financement.
- L'ADIL 33 (Association Départementale d'Information sur le Logement) est un maillon indispensable de votre parcours et vous apportera un conseil neutre et indépendant pour réussir votre projet.

Ce prêt 0% est cumulable avec les aides proposées par certaines communes. Il est également accessible aux projets d'habitat participatif, sous conditions de ressources et de sélection du dossier pour sa dimension participative et citoyenne.

Renseignements :

Direction de l'Habitat de La Cub
pretzeropourcent@cu-bordeaux.fr
05 56 99 84 58

ADIL 33
105 avenue Emile Counord
33000 Bordeaux
05 57 10 09 10
www.adil33.org/accession-et-aides-locales/pret-bonifie-a-taux-zero-de-la-cub/

URBAN PARK IMMOBILIERE SUD ATLANTIQUE

Liste des opérations labellisées

Ambares

- Anthélios, les Terasses d'Aliénor, (ZAC d'Ambares)
  www.anthelios.frBègles
- Domofrance, Le Ponant et Le Levant
  www.domofrance.fr
- Immobilière Sud Atlantique, Naturéo 6 et 8 rue Dilly
  www.immosud.fr
- Safran Immobilier, Terra Sylva, rue Louis Denis Mallet
  safran.evimmo.fr
- Eiffage Immobilier, Les Près Salés 2 rue Aristide de Sousa Mendès
  www.eiffage-immobilier.fr
- Ideal Groupe, Origami
  www.ideal-groupe.com/a21-origami---begles

Blanquefort

- SEM de Blanquefort, La Roseraie SEM de Blanquefort, Vergnaud / Montigny / La Gravette www.semi-blanquefort.fr

Bordeaux

- Clairisenne, le 235 rue Emile Counord www.clairsienne.com
- Axanis, le Valparaiso rue Achard www.axanis.fr
- Nexity, Origin, Bassins à flot www.nexity.fr

Bruges

- Domofrance, les Villas du lac 3 rue Fragonnard www.domofrance.fr

Carbon-Blanc

- Clairsienne, Les contemplations 32 avenue Victor Hugo www.clairsienne.com
- Domofrance, Le domaine de Maléna Chemin du sourd www.domofrance.fr

Cenon

- Axanis, La Pastorale 2 rue Paul Bert www.axanis.fr
- Immobilière Sud Atlantique, Urban Park 11 Ter Avenue Renée Cassagne www.immosud.fr

Eysines

- Domofrance, Les Charmilles rue des graves www.domofrance.fr
- SEM de Blanquefort, Ysatis www.semi-blanquefort.fr

Floirac

- Clairsienne, La Solana 1 et 3 allée F. Goya et Le Flore 5 allée F Goya www.clairsienne.com

Le Taillan Médoc

- Axanis, Les Vergers Rue de La maison des jeunes www.axanis.fr

Lormont

- Safran Immobilier, Eco Quartier Les Akènes, La ramade http://safran.evimmo.fr
- Domofrance, La Ramade, Eco Quartier Les Akenes www.domofrance.fr

Pessac

- Axanis, domaine de L'artigon, L'iroko, av. de Montesquieu www.axanis.fr
- Icade, Domaine de l'Artigon, Ilot F www.icade-immobilier-neuf.com

Saint-Médard-en-Jalles

- Ideal Groupe, Garden 012 ,12 rue Antonin Laroque www.ideal-groupe.com
- Crédit Agricole Immobilier, L'Ore Jalle,rue Gabriel Durand www.ca-immobilier.fr

Villenave-d'Ornon

- Axanis, Le clos du Palatin rue F. Douat www.axanis.fr
- Ideal Groupe, Urban Village Avenue Mirrieu de Labarre www.ideal-groupe.com
- SCI G33, les terrasses du bocage
- Clairsienne, Les Villas du Parc www.clairsienne.com

http://www.lacub.fr/sites/default/files/PDF/urbanisme/fiches_dossier_guide.pdf

Le « Passeport Premier Logement » de la Ville de Bordeaux

Bordeaux, une ville particulièrement investie auprès de ses « primo-accédants ».

> Après « Déclic Propriétaire », et en complément du prêt à taux zéro renforcé (PTZ+) de l'Etat, la mairie de Bordeaux délivre, depuis 2011, un nouveau dispositif réservé aux primo-accédants, appelé « Passeport Premier Logement ».

Il permet aux revenus modestes d'accéder à la propriété grâce à une aide financière de la ville de Bordeaux.
Initié en 2007, ce dispositif de financement avantageux pour les ménages concernés n'aurait pu être envisagé sans le soutien de nombreux acteurs du logement (banques, promoteurs, organismes HLM).

Il résulte, en effet, en premier lieu, d'un partenariat avec des organismes bancaires s'étant engagés à proposer des prêts privilégiés, auquel s'est ajoutée une subvention de la Ville pouvant varier entre 3000 € et 6000 € selon la composition familiale et ses ressources.

En juin 2011, les promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux se sont associés au dispositif en signant une convention, en vue d'accroître l'offre avec des engagements de qualité et de coûts maîtrisés.
Il s'agit, en ce qui concerne les promoteurs privés, de proposer des prix de vente qui n'excèdent pas les 3000 € TTC par m² de surface habitable.
Quant aux bailleurs sociaux, eux sont tenus à produire des logements en accession sociale à la propriété pour un coût inférieur à 2500 € TTC par m². On retrouve ces logements dans certaines opérations qui ont reçu le label « Passeport 1er Logement » par la mairie de Bordeaux.

Pour ce qu'il en est de l'habitat ancien, le centre historique semble être une priorité pour la Ville qui désire voir se développer une plus grande qualité de logements dans ce secteur. Comme pour le neuf, les primo-accédants pourront bénéficier du

passeport sous certaines conditions ; à savoir : la réalisation de travaux dans le logement acheté préalablement et possédant une étiquette énergétique E, F ou G, afin d'améliorer cette performance énergétique dans un délai d'un an après l'acquisition du logement.

Il est important de noter que pour l'achat d'une première résidence principale aidée par le Passeport 1er Logement, les ménages devront résider au moins 5 ans dans leur futur logement sauf certains cas d'ores et déjà établis (raisons de santé, divorce, mutation professionnelle à plus de 70 km, chômage de longue durée).

Pour répondre à une demande croissante et faire face aux contraintes des primo-accédants, le maire, Monsieur Alain Juppé, a déclaré souhaiter élargir, en 2012, les conditions d'accès à tous les ménages, y compris aux personnes seules.

En fonction du nombre de personnes occupant le logement, la subvention de la Ville de Bordeaux varie :

* 3 000 € pour 1 ou 2 personnes
* 4 000 € pour 3 personnes
* 5 000 € pour 4 personnes
* 6 000 € pour 5 personnes et plus.

Pour plus de renseignements :

www.bordeaux.fr/ebx/portals/ebx.portal?_nfpb=true&_pageLabel=pgPresStand8&classofcontent=presentationStandard&id=39673

BELLE ÉTOILE - DOMOFRANCE

Les nouveaux programmes immobiliers labellisés «Passeport 1er logement»

Pour connaître les logements labellisés disponibles au sein de ces opérations, nous vous invitons à prendre contact avec les services commerciaux des bailleurs ou promoteurs.

• Le 226	http://safran.evimmo.fr
• Héméra	http://safran.evimmo.fr
• La Factory	www.lafactorybordeaux.fr
• Botanica	www.axanis.fr/Botanica
• Nouvelle Rive Gauche	www.cogedim-logement.com
• Côté Bassin	www.ketb.com
• Dock B	www.bouygues-immobilier.com
• Coeur de Caudéran	www.cauderan-clairsienne.com
• Origin résidence Nativ	www.nexity.fr
• Villapollonia	www.nexity-bordeaux.com
• Ginko	www.bouygues-immobilier.com
• Résidence Belle Etoile	www.domofrance.fr
• Terrasses d'Armagnac	www.terrasses-armagnac.com
• Le 235	www.le235.com

> Agence Départementale pour l'Information sur le logement

Cet organisme officiel conventionné par l'état met à la disposition de tous des conseillers juristes afin d'apporter une information logement complète, gratuite et objective pour :

• acheter et vendre : rôle du notaire, rôle de l'agent immobilier, emprunts

• construire : contrat de construction, plan de financement, garanties bancaires, assurances, choisir un constructeur

• rénover : subventions, prêts (location, amélioration), assurances, professionnels

• louer : infos propriétaires, infos locataires, rechercher un logement, agents immobiliers, bail, état des lieux, indexation

• le surendettement immobilier : comment le réduire, faire face à la vente judiciaire, la loi Neiertz

• les litiges : construction, achat, location, recours professionnels

Adresse : 105 avenue Emile Counord - 33300 Bordeaux
Téléphone : 05 57 10 09 10
Fax : 05 56 69 12 24
Site web : www.adil33.org
Courriel : adil33@wanadoo.fr

A la périphérie des projets urbains structurants

La plupart des collectivités de l'agglomération bordelaise ont engagé des opérations d'urbanisme qui s'inscrivent, avec le développement d'une offre de logements adaptée à la croissance démographique, dans une démarche qualitative d'aménagement.

> En lançant le plan « 50 000 logements », mais aussi à travers la mise en œuvre d'un projet urbain articulé sur un ensemble d'opérations, la communauté urbaine de Bordeaux vise un objectif précis : développer une offre de logements susceptible de répondre aux besoins d'une agglomération en développement constant. Avec 1 million d'habitants à l'horizon 2030. Mais cette «métropole millionnaire » doit aussi se construire sans sacrifier à la qualité de vie qui représente l'un des atouts majeurs de Bordeaux et sa région. Elle implique ainsi la mise en œuvre d'un urbanisme responsable, privilégiant les principes du développement durable, en déclinant ce principe de qualité autant dans l'aménagement de l'espace que dans la construction des logements. L'autre grand principe, désormais récurrent, est celui de la mixité. Mixité des fonctions, en organisant des quartiers qui allient résidence, activités, commerces, équipements publics, mixité sociale avec des programmes associant logements destinés au marché libre, locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété. Permettre l'accès au logement, et à la propriété, est de fait devenue aujourd'hui une problématique majeure. Qui implique de fait la capacité de produire des logements à coûts maîtrisés. Des principes qui s'appliquent aux nombreuses opérations d'aménagement réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la CUB, mais aussi, directement, par les collectivités de l'agglomération.

Des opérations innovantes

Avec le projet « Porte Sud », Bègles, et sa voisine Villenave d'Ornon, vont ouvrir le ban du plan 50 000 logements. Il s'agit en effet du premier site retenu pour une mise en œuvre opérationnelle, confiée à l'agence OMA, de l'architecte-urbaniste néerlandais Rem Koolhaas. Un projet dont l'ampleur se justifie par la volonté de créer une véritable entrée de l'agglomération. Pas moins de 900 logements doivent être construits en plusieurs phases. Dans un premier temps deux opérations sont en cours de lancement

© Office for Metropolitan Architecture

avec 200 logements à Bègles, dans le secteur bordant la route de Toulouse, et une centaine sur Villenave d'Ornon, avec un démarrage des premiers programmes courant 2014. Mais plusieurs opérations d'envergure sont déjà en cours sur la commune de Bègles. La plus importante concerne la ZAC Terres Sud. 1 200 logements sont prévus dans le cadre d'un écoquartier, réalisé par Domofrance, avec un tiers de locatifs sociaux et un autre tiers en accession sociale à la propriété. Desservi par le prolongement de la ligne C du tramway, le quartier, qui bénéficie depuis un an du premier lycée « Kyoto » de la région, fait la part belle aux espaces verts et aux déplacements doux. Une première tranche de 600 logements est en cours de livraison.

Terres Sud est aussi l'occasion, pour Domofrance, de réaliser un programme particulièrement original : un « lotissement vertical ». Un ensemble collectif de logements modulables, avec de vastes terrasses pouvant être transformées en véritable jardins suspendus, y compris potagers, qui vient d'être primé au concours national de villes. Autre opération d'urbanisme aujourd'hui largement engagée, la ZAC Mairie, dont l'aménagement a été confié à Aquitanis, qui représente près de 13 hectares. 450 logements sont programmés dans ce cadre, dont 30% locatifs sociaux ou en accession sociale, avec 6 400 m² de bureaux, sur trois secteurs : Calixte Camelle, Chevalier de la Barre et les Sècheries. Le secteur des Sècheries est lui aussi concerné par une opération originale, le programme « Origami » réalisé par Aquipierre et IDE&AL Groupe. Un programme « d'habitat participatif » avec 97 logements, à prix maîtrisé et destiné en partie aux primo-accédants, au cœur d'un parc de 7 000 m², dont la conception est définie en concertation avec les futurs occupants.

Un aménagement d'ensemble autour du lac

Si Bègles et Villenave d'Ornon représentent la Porte Sud, à l'opposé géographique Bruges pourrait légitimement être considérée comme l'entrée nord de l'agglomération, du moins pour sa partie centrale. Une vaste opération d'aménagement, la ZAC des Vergers du Tasta, est là aussi en cours. Face à l'écoquartier Ginko, sur l'autre rive du lac, cette opération complète le plan d'urbanisation, intégrant aussi les Bassins à flot, de ce secteur nord. En 2010, la nouvelle municipalité de Brigitte Terraza avait souhaité faire une pose dans l'aménagement des Vergers du Tasta. Aujourd'hui celui-ci est relancé. Sur 45 hectares le projet prévoit la construction de 1 650 logements à terme, dont 30% de logements à vocation sociale. 650 logements ont déjà vu le jour dans une première phase, avec 13 500 m^2 destinés à des activités tertiaires, et 560 logements dans une deuxième tranche. La troisième phase prévoit 450 logements supplémentaires, avec des prix maîtrisés, une large part accordée aux espaces verts et divers équipements publics. Une autre opération en cours de lancement concerne le coeur de ville avec « L'Ilot du centre ». Un programme confié au groupe Vinci Immobilier qui a prévu de réaliser 138 logements avec des commerces en pied d'immeubles.

A l'ouest de Bruges, Eysines a, elle aussi, engagé la requalification de son cœur de ville. Une démarche visant clairement à favoriser l'accueil de nouveaux habitants en développant son attractivité. L'aménagement des espaces publics, la création d'un vaste plateau piétonnier contribuent à cette mise en valeur. Une politique incitative pour les opérateurs du logement qui porte ses fruits. Issimo, Nacarat, le groupe Pichet, Gesfim, ainsi qu'Aquitanis et Domofrance, pour les logements sociaux ou en accession sociale, ont déjà répondu présent. Mais le projet principal réside dans l'aménagement de la zone du Carès, le long de la route du Médoc. Une ZAC de 52 hectares, avec 800 logements en perspective était prévue, mais reportée pour des raisons environnementales. Elle est désormais reprise dans le cadre du programme 50 000 logements, sur un projet de l'architecte-urbaniste Alexandre Chemetoff avec une jauge de 400 à 500 logements et des appels d'offres lancés courant 2014.

Valoriser des situations privilégiées

A Mérignac l'aménagement de la ZAC Centre Ville se poursuit, sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole Aménagement, avec le lancement de l'îlot 2, 110 logements en perspective, dont 20% de logements sociaux et un ensemble commercial dont les travaux doivent commencer début 2015. En parallèle Domofrance réalise une quarantaine de logements sur l'îlot 3 et le groupe Pichet un programme de 61 logements, livrés à la fin de l'année, sur l'îlot 4. Le secteur Kennedy Soleil devrait par ailleurs faire l'objet d'une opération d'envergure, toujours dans le cadre des 50 000 logements, avec un projet de l'agence OMA qui pourrait se traduire, à long terme, par la construction de quelque 2000 logements.
Le plan Campus représente, pour Pessac, qui partage avec sa voisine Talence le privilège d'accueillir la majeure partie des établissements d'enseignement supérieur de l'agglomération, une occasion de valoriser une situation privilégiée sur la route du bassin d'Arcachon. L'aménagement de son centre, toujours dans le cadre d'une ZAC, est ici chose acquise. La Ville est aujourd'hui engagée dans celui du secteur du Pontet. Au milieu d'un parc urbain de plus de 5 hectares 700 logements, en plusieurs phases, sont prévus. La création de l'écoquartier du Lartigon, représente le premier acte de ce projet. A deux pas du centre-ville et du pôle intermodal 291 logements en trois îlots, avec 25% de locatif social et 15% en accession sociale ou abordable, doivent répondre à des besoins diversifiés. Trois opérateurs interviennent sur le projet, Icade, Aquitanis et Axanis pour l'accession sociale. Les travaux ont commencés au printemps pour une réalisation prévue jusqu'en 2015.

Un trophée d'or de l'aménagement

A l'exemple de la Bastide pour la Ville de Bordeaux, la rive droite n'est pas en reste et est aujourd'hui engagée dans une mutation dont témoignent plusieurs opérations. A Floirac la ZAC des Quais bénéficiera de la mise en service du pont Jean-Jacques Bosc, prévue pour 2018, qui justifiera son intégration à l'OIN Euratlantique. 1 200 logements, dont 30% de logements sociaux, sont déjà construits, ou en cours de livraison, par des opérateurs au premier rang desquels Bouygues Immobilier, Icade, Mésolia, Habitat Girondin, Aquitanis, Domofrance… Des programmes qui associent petits collectifs, mais aussi maisons de ville, voire pavillons individuels, avec des espaces publics très végétalisés. La ville est d'autre part engagée dans une opération de rénovation urbaine, sur le « bas Floirac », impliquant la construction de 1 150 logements, avec une opération phare, les Clairières de Flore, qui représente près de 600 logements sur une ancienne friche industrielle.

En aval, Lormont est engagée dans plusieurs opérations, dont certaines, dans le cadre d'un renouvellement urbain, sont liées au GPV des Hauts-de-Garonne, l'un des plus importants au plan national. Après démolition, 1 100 logements neufs sont prévus dans ce cadre sur le secteur Génicart et 570 sur le quartier Carriet. Mais l'opération la plus emblématique demeure l'aménagement du secteur de la Ramade, avec l'écoquartier des Arkènes. Piloté par Clairsienne, le programme représente 650 logements et 11 000 m² de locaux tertiaires, réalisés par Bouygues Immobilier, Pichet, LP Promotion, Safran Immobilier, Fradin Immobilier, Océanis, Domofrance… Un projet distingué par un trophée d'or de l'aménagement, décerné par le SNAL, qui prolonge de fait, le long du fleuve, celui du quartier Bastide Brazza. ■

50 000 logements, une nouvelle stratégie d'urbanisme sur l'ensemble de la CUB

Proposer une offre conséquente de logements de qualité à un prix abordable. Avec l'opération 50 000 logements, la communauté urbaine inaugure une manière originale de mobiliser du foncier le long des axes de transports.

> L'opération 50 000 logements, lancée par la communauté urbaine de Bordeaux, est désormais entrée dans une phase décisive. En elle-même cette opération structurante obéit à deux orientations majeures en matière d'urbanisme : favoriser la nécessaire production de logements en milieu urbain, dans une logique de densification, en «reconstruisant la ville sur la ville », seule manière de dégager du foncier disponible, utiliser ensuite le développement des transports en commun pour mettre en œuvre une stratégie d'aménagement permettant la réalisation de programmes immobiliers articulés avec les besoins de déplacements des habitants. Fidèle en celà au principe des « contrats d'axe » ce vaste projet s'inscrit dans une démarche de requalification du tissu urbain. Avec un double objectif, précise Christine Bost, vice-présidente de la CUB chargée des opérations d'aménagement «Favoriser la production de logements pour répondre aux besoins de la croissance démographique de l'agglomération, mais aussi proposer des logements de qualité à un prix qui permette l'accession au plus grand nombre». Les programmes devront donc proposer, à côté du marché libre, un minimum de 35% de logements sociaux et 40% de logements en accession sociale abordable. Les logements proposés en accession à prix maîtrisé devraient ainsi s'inscrire dans une fourchette entre 2 100 euros et 2 500 euros le m^2.

Speed dating opérateurs immobiliers et maîtres d'oeuvre

Originalité de l'opération, les programmes immobiliers permettront de valoriser un foncier sur des zones dont l'urbanisation demeure aléatoire, tels les secteurs périphériques des zones d'activités, ou commerciales, des «délaissés » de voirie, franges des espaces naturels etc. Un ensemble de 18 îlots pilotes a ainsi été déterminé à partir d'une étude préalable sur l'ensemble du territoire de la CUB. La mise en œuvre du programme a été confiée à la Fab une SPL (société publique locale) créée par la CUB pour des raisons de simplicité et de rapidité opérationnelle. La Fab travaille ainsi aujourd'hui sur trois types de périmètres, les îlots témoins, des sites de projet à moyen terme et des secteurs d'anticipation à long terme. Parallèlement un double appel à candidature a été lancé à des maîtres d'ouvrages et des équipes de maîtrise d'œuvre concernant les 18 îlots témoins. Formule inédite en la matière, un véritable «speed dating » a été organisé pour permettre aux opérateurs et aux architectes de se rencontrer, et éventuellement de se marier, qui a permis de présélectionner plusieurs équipes, mises en concurrence sur chacun des 18 îlots. Le projet final, pour chacun des îlots, devant être choisi avant l'automne. En parallèle la FAB poursuit donc des projets à plus long terme en relation avec diverses communes comme Bègles, Villenave d'Ornon, Eysines, Mérignac, Gradignan, Blanquefort…

Les équipes maîtres d'ouvrages et architectes préselectionnées sur chaque îlot

- Bassens, Cité de la Gare : Axanis (architecte : Fabre de Marien) ; Edifices (architecte : Brachard de Tourdonnet) ; le COL (architecte : Aldebert Verdier) ; Européen Homes (architecte : Hoerner-Ordonneau).
- Bègles Labro : Demathieu et Bard avec Gironde Habitat (archi-

© Thomas Sanson-Mairie de Bordeaux

tecte : TOA) ; Bouygues Immobilier avec Domofrance (architecte : S333 Architecture, Urbanisme LTD) ; Immobilière Sud Atlantique avec Logement Français (architecte : Local Architecture, Vaam) ; Pichet (architecte : Teisseire et Touton)
- Blanquefort Andrian Ouest : Le COL (architecte : 51n4e Grau) ; Epi Promotion avec Logement Français (architecte : La Nouvelle Agence, Thomas Reynaud) : Aq Prim avec Aquitanis et Axanis (architecte : Atelier Provisoire, Cobe Architecture, BETEM) ; Bérémond avec le COL et Mésolia (architecte : Pranlas Descours Architecture, Tétrac)
- Bordeaux Résidence du Lac : Eiffage (architecte : Rollet, DND) ; Nacarat (architecte : Arons Gelauff, Bandapar) ; Icade (architecte : Lemérou Architecture)
- Bruges Petit Bruges : Lamotte (architecte : Agence A, Samuel Delmas) ; Aq Prim (architecte : Sophie Delhay, Cécile et Michel Moga, Stéphane Faure) ; Crédit Agricole Immobilier (architecte : Agence Brochet, Lajus, Pueyo) ; Semib (architecte : Schurdi-Levraud & Poole)
- Eysines Carès : Houdayer (3 programmes) (architectes : Collectif Encore, Toury Vallet, Agence Bruther)
- Eysines Centre : Bouygues Immobilier (3 programmes) (architectes : Thibaud Babled, Baggio-Piechaud, Galiano Simon)
- Eysines rue Martin Porc : Gironde Habitat (architecte : Alexandre Chemetoff)
- Gradignan Centre : Eden avec Domofrance (architecte : Leibar Seigneurin) ; Eiffage avec Mésolia et le COL (architecte : Trévelo, Viger Kholer) ; BNP Immobilier avec Vilogia (architecte : Hesamfar, Vérons), Altae avec Clairsienne (architecte : Loci Anima Architecture)
- Lormont La Buttinière : Cirmad DV Construction (architecte : Périphériques) ; Belin (architecte : Artotec, RCR) ; Nexity (architecte : Berthelier Tribouillet) ; Brémond (architecte : Lipsky Rollet)
- Mérignac Langevin : Belin avec Vilogia (architecte : Eric Lapierre, Atelier Kempe Thill) ; Crédit Agricole Immobilier avec Logement Français (architecte : Philippe Gazeau) ; Lamotte avec Aquitanis et Axanis (architecte : Agence Eva Samuel) ; Eiffage avec le COL et Mésolia (architecte : Louis Paillard, Odile Seyler Jacques Lucan, RIO, Aroctcharen)
- Mérignac Pichey : Vinci (3 programmes) (architectes : Lasserre, N Invest, Alain Triaud, De Besset, Kapzul)
- Mérignac Soleil Sud : Nexity avec Bouygues Immobilier et Clairsienne (architecte : OMA)
- Pessac Alouette et Cité des Métiers : Clairsienne (architecte : Larradet, Duret, Castagné et Saves) : Aquitanis (architecte : NP2F/Office Kersten, Gerrs, David Van Steveren) ; BNP Immobilier (architecte : W Architecture, Eric Troussicot) ; Eiffage (architecte : Poggi Architecture)
- Pessac Le Pontet : Kaufman&Broad (architecte : Flint) ; Bouwfonds Marignan (architecte : Jacques Boucheton Architecture) ; Pichet (architecte : Maast) ; Nacarat (architecte : Colomer Dumont Mc Bad) ; Domofrance (architecte : l'AUC)
- Villenave d'Ornon Aristide Briand : Vinci avec ICF et Vilogia (architecte : Lanoire et Courrian) ; Idéal avec Brémond et Gironde Habitat (architecte : Tachon architecture, MG AU) ; Lamotte avec Aquitanis et Axanis (architecte : Atelier Seraji) ; SNI avec Coligny et Altea (architecte : Hondelatte Laporte) ■

Ginko, un écoquartier au bord du lac

Logements, activités tertiaires, équipements, publics… La création d'un nouveau quartier, à deux encâblures des Bassins à flot, valorise l'ensemble du secteur Bordeaux lac.

> Véritable vitrine du développement durable, l'écoquartier Ginko est désormais devenu un quartier vivant, qui accueillait il y a déjà un an ses premiers habitants. Aujourd'hui plus de 500 logements ont été livrés et plusieurs programmes sont en cours de construction ou de lancement. Les résidences Galilée, Jules Verne et Saint-Exupéry ont été les premières à ouvrir le ban. Des logements destinés au marché libre, mais aussi près d'une centaine de logements sociaux gérés par Mésolia Habitat et Aquitanis, qui a d'ailleurs installé dans le quartier son siège social. Aménagé et réalisé par Bouygues Immobilier sur les rives du lac, Ginko représente, sur une trentaine d'hectares, près de 2 200 logements, avec 25 000 m² de locaux pour des activités tertiaires et plusieurs équipements publics, groupe scolaire, collège, salle polyvalente, Maison de la Danse. Organisés dans le cadre d'un ensemble d'îlots, les programmes de logements, tous BBC et très haute qualité environnementale, s'inscrivent dans le cadre d'une architecture diversifiée, avec des hauteurs s'échelonnant progressivement, selon les emplacements, de R+3 à R+9 pour certains immeubles. Avec des prix qui s'inscrivent dans une fourchette très raisonnable : entre 3 000 et 3 300 euros le m² en moyenne, et 2 700 euros pour les logements commercialisés dans le cadre d'une accession à prix modéré.

Des liaisons avec les Bassins à flot

Les constructions obéissent à un principe bioclimatique, favorisant une orientation optimale, avec des matériaux « écologiques », de vastes espaces extérieurs et, pour certains, une large utilisation du bois. Des maisons de ville, en bande, sont aussi prévues à la lisière du quartier. Desservi par la ligne B du tramway, Ginko privilégie les circulations douces, sentes piétonnes et pistes cyclables. L'eau joue par ailleurs un rôle majeur avec un ensemble de canaux et de bassins végétalisés, une « trame verte et bleue » assurant une liaison entre le lac et les Bassins à flot voisins. La réalisation de ce nouveau quartier, dans le cadre de la ZAC des Berges du Lac, va s'échelonner jusqu'en 2017. La deuxième phase est largement engagée, avec les résidences Elya, Canopée, livrées d'ici la fin de l'année, Kaléi, livrée au premier trimestre 2014 et Lago, livrée au début 2015. Le lancement de la troisième phase est aujourd'hui en cours. ■

Le nouveau visage des Bassins à flot

Les premiers programmes immobiliers, logements et bureaux, sont en cours de construction. Des chantiers qui illustrent la reconquête d'un espace emblématique de l'histoire portuaire de Bordeaux

> En présentant le projet des Bassins à flot, Nicolas Michelin, architecte-urbaniste et grand ordonnateur de l'opération, affirmait sa volonté, et celle des collectivités, CUB et Ville de Bordeaux unies dans le même objectif, de valoriser à travers ce PAE (plan d'aménagement d'ensemble), «un élément majeur du patrimoine portuaire et maritime de la métropole bordelaise ». L'aménagement des Bassins à flot représente de fait, pour Bordeaux et son agglomération, une opération d'urbanisme emblématique à plusieurs égards. Par son ampleur tout d'abord : 162 hectares, dont 13 hectares de plan d'eau, 700 000 m² de constructions, environ 5 400 logements en perspective avec une dizaine d'équipements publics, groupes scolaires, crèches, salles de sport, aires de jeux, locaux associatifs… Une opération qui obéit à un double principe de mixité, fonctionnelle, en associant logements et activités économiques, mixité sociale également avec logements destinés au marché libre, logements sociaux, accession sociale à la propriété. Les formes architecturales, diversifiées, s'inspirent largement, selon le souhait de Nicolas Michelin, de la typologie des anciens entrepôts et bâtiments industriels, à l'exemple du Garage Moderne, conservé pour accueillir diverses activités, culturelles ou autres. Les Bassins à flot bénéficient d'une position stratégique, à proximité du centre-ville, auxquels ils ont reliés par le tramway, en liaison avec le quartier des Chartrons et Bacalan. Mais l'un des atouts majeurs réside dans la mise en relation avec la rive droite et le quartier Bastide, lui aussi en cours de développement, grâce à l'ouverture du pont Jacques Chaban-Delmas, un ouvrage d'art qui signe avec brio la volonté d'un développement résolument tourné vers l'avenir…

Le symbole d'un renouveau

Après une phase d'atermoiements, liés notamment à une révision du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), les Bassins à flot sortent aujourd'hui de terre. La pose par Alain Juppé, en juin dernier, de la première pierre de la Cité des Civilisations du Vin, quai Bacalan, représentait un symbole fort, marquant le renouveau de ce territoire urbain. Mais plusieurs programmes immobiliers désormais en travaux, Bouygues, Cogedim, Nexity, Safran Immobilier, Domofrance pour les logements sociaux etc., témoignent de l'accélération du projet. D'ici la fin de l'année plus de 2 000 logements, et des immeubles

de bureaux, seront ainsi en cours de construction sur le site. A la fin juin les permis de construire pour plus de 280 000 m², représentant environ 3 000 logements, ainsi que des locaux tertiaires et des commerces en pied d'immeuble, avaient été accordés et 100 000 m², soit 1 200 logements, étaient en cours d'instruction. A ces programmes s'ajoutent le projet d'un hôtel haut-de-gamme de 150 chambres, face à la Cité des Civilisations du Vin, ainsi que l'attribution, par le Grand Port Maritime de Bordeaux de 60 000 m² pour développer des activités, essentiellement tournées vers le nautisme. Autant d'éléments qui jouent en faveur du dynamisme des Bassins à flot.

Les programmes lancés et en cours de commercialisation

- Icade, NFU (résidence 6Nergie) 131 logements
- Icade, NFU, Logevie (résidence Urban Cap) 52 logements
- Cogedim (résidence Nouvelle Rive Gauche) 99 logements
- Domofrance : 107 logements
- Foncière Vaillant (résidence Le Patio Vaillant) résidence seniors
- Vinci, Erilia : 175 logements
- Océanis (résidence La Factory) 46 logements
- Aquitaine Promotion (résidence Ténéo) résidence étudiante
- Nexity, Domofrance, SNI (programme Origin) 455 logements, résidence seniors
- Mésolia 75 logements
- Bouygues Immobilier (résidence Dock B, résidence Aélos, résidence Edeal) 310 logements au total
- GTI Promotion 65 logements
- Nexity Appolonia (résidences Villapolonia) 81 et 376 logements, plus résidence services Gécina
- Kaufman & Broad (résidence Côté Bassins) 106 logements, plus résidence étudiants (Les Muses)
- Crédit Agricole Immobilier (résidence Dock Marine) 67 logements et 7 maisons de ville.

Euratlantique : une opération mixte d'envergure métropolitaine

© Thomas Sanson-Mairie de Bordeaux

> L'inauguration, au mois de juin, du programme Prélude, un immeuble de bureau réalisé par Icade au cœur de l'îlot d'Armagnac, près de la gare Saint-Jean, représente, avec cette première livraison, l'entrée en scène concrète de l'OIN Euratlantique. D'autres projets, locaux d'activité et logements, devraient prochainement être lancés sur le secteur Saint-Jean Belcier, le premier concerné par cette opération majeure d'urbanisme, l'une des plus importantes au plan national, liée à l'arrivée de la LGV, prévue pour la mi-2017.

Ce sont en effet 738 hectares, sur les trois communes de Bordeaux, Bègles et Floirac, qui vont faire l'objet d'une démarche d'aménagement, avec 2,4 millions de m² construits, soit 15 000 à 20 000 logements, 600 000 m² de bureaux et de locaux d'activité, 40 000 m² de commerces, 170 000 m² d'équipements publics, des résidences pour personnes âgées, pour étudiants, pour travailleurs, des hôtels etc.

Pour le seul secteur Saint-Jean Belcier, le projet conçu par l'agence d'urbanisme Reichen et Robert, prévoit, sur 145 hectares, 340 000 m² de logements et 290 000 m² de bureaux. Après la création d'une ZAC, au début 2013, les travaux d'aménagement, avec les permis de construire, se dérouleront tout au long de 2014, avant la livraison d'une première tranche à compter de 2015.

Environ 1 500 logements doivent être construits au cours de cette première tranche, à côté de 105 000 m² de bureaux, dont 4 800 m² réalisés par Nexity qui installera ici son siège régional, d'un groupe scolaire, d'une crèche, d'un centre de loisirs et d'une piscine sur le quai Paludate. Le site accueillera également la MECA (maison de l'économie créative et de la culture en Aquitaine), avec un pôle d'enseignement supérieur artistique.

2 kilomètres de façade en front de Garonne

La deuxième grande phase concerne l'aménagement du secteur Garonne-Eiffel avec la création d'une ZAC prévue pour la fin 2014 et le lancement des travaux d'infrastructures et les programmes immobiliers fin 2015.

126 hectares doivent être aménagés, sur un projet de l'agence TVK, sur les deux rives de la Garonne, Bordeaux et Floirac, avec 870 000 m² de planchers et la création de 2 kms de façade sur la Garonne. Le projet s'appuie sur la densification de la ville sur la rive droite, avec la construction de 7 500 logements, répartis dans neuf « quartiers » proposant différentes formes urbaines et une offre de logements diversifiée.

Troisième volet de l'OIN, l'aménagement du secteur Bègles-Garonne permettra de créer une nouvelle entrée sud de l'agglomération. Il implique la création d'un nouveau quartier au nord-est de la commune de Bègles. 500 000 m² de constructions sont prévus dans ce cadre, dont 400 000 m² de logements, encore à l'étude.

Quatrième volet, Bègles Faisceaux se traduira par l'aménagement de 140 000 hectares coupés par l'emprise ferroviaire. Entre autres projets, une réflexion est engagé sur le quartier du Dorat, à Bègles, avec le réaménagement d'un quartier d'habitat social, une diversification des occupations, logements sociaux, en accession sociale, activités, commerces, ainsi qu'un projet d'une coopérative d'habitation, en partenariat avec Aquitanis, susceptible d'être reproduite sur les autres territoires de l'OIN. ■

La Bastide, renaissance de la rive droite

En dehors de l'OIN Euratlantique, l'aménagement, en plusieurs phases du vaste quartier de la Bastide, représente, par son ampleur, l'opération d'aménagement la plus ambitieuse de la métropole d'Aquitaine.

> Si l'aménagement des Bassins à flot, mais aussi l'écoquartier Ginko, représentent, rive gauche, l'illustration d'une politique d'urbanisme appuyée sur la reconquête de friches, celui de la Bastide, rive gauche, s'inscrit dans une stratégie de développement privilégiant un équilibre entre les deux rives de la Garonne, dans la logique de « l'arc de développement durable » souvent évoqué par le maire de Bordeaux, Alain Juppé. Avec l'ouverture du pont Jacques Chaban-Delmas, la Bastide devient ainsi un prolongement naturel du nouveau Bordeaux qui prend forme de Bacalan aux rives du lac. Longtemps oublié en regard des façades altières de la rive droite, le quartier est désormais en plein renouveau. Une opération au long cours qui se déroule en trois phases. La première, la ZAC Cœur de Bastide est aujourd'hui terminée, changeant radicalement, avec 800 logements et 82 000 m² de bureaux, le visage du quartier. L'attention se porte désormais sur Bastide Niel, autour de l'ancienne caserne, désaffectée, du même nom, et Bastillle Brazza qui complètera l'opération avec l'aménagement des quais.

Une large mixité des fonctions

Particulièrement ambitieux, le projet Bastide Niel impliquera, à terme, la construction de 3200 logements, 45 000 m² de locaux tertiaires et d'activités et 25 000 m² de commerces. Un aménageur doit être désigné d'ici la fin 2013. Avec un seul candidat sur les rangs : un groupement rassemblant le groupe Domofrance, Aquitanis et la SEM Bordeaux Métropole Aménagement… D'ores et déjà un ensemble dédié à des activités relevant de la communication, de la création plastique, et de l'économie «environnementale » le programme Darwin, est opérationnel dans une partie de l'ancienne caserne, la première pierre des futures archives municipales a également été posée. Plusieurs projets pilotes sont par ailleurs en cours de lancement : un programme d'habitat participatif, par le groupe Bord'Ha, un campus étudiants avec logements, par le groupe Auvence, un ensemble de logements sociaux avec des surfaces commerciales, par Aquitanis., un îlot mixte, logements, activités et commerces, par le groupe Nacarat.
Au débouché du pont, le secteur Brazza représente lui aussi, sur une soixantaine d'hectares, un projet d'envergure avec, en principe, un potentiel de plus de 4500 logements, dont 50% de logements sociaux, 70 000 m² de bureaux et autant d'activités artisanales ou semi-industrielle. Conçu par l'architecte urbaniste Youssef Tohmé, associé au paysagiste Michel Desvigne, l'aménagement de Brazza devrait débuter dès 2014 avec une première opération réalisée par Domofrance, qui maîtrise un foncier important, avec 35 000 m2 de surface à construire, logements sociaux ou destinés au marché libre en partenariat avec les promoteurs. La Ville va elle aussi engager courant 2014 la construction de plusieurs équipements publics, groupe scolaire, crèche, médiathèque, et céder des droits à construire pour des programmes de logements. ■

© Thomas Sanson-Mairie de Bordeaux

Arcachon, l'offre se raréfie autour du bassin

Sur le bassin d'Arcachon l'immobilier est largement tributaire de la rareté, et du prix du foncier. Si quelques programmes en diffus peuvent être lancés, les opérations d'ensemble, à l'exemple de deux projets à La Teste de Buch, font aujourd'hui figure d'exception

> Avec l'aménagement de la ZAC Cœur de Ville, réalisé par Eiffage Immobilier sous une appellation, la « Ville d'Été », qui marque bien la vocation de la cité balnéaire, les opérations susceptibles de développer une offre conséquente de logements sont devenues denrée rares. Au centre d'Arcachon, la « Ville d'Été » représente 300 logements, 5 000 m² de surfaces commerciales, avec un marché couvert, un cinéma multiplex, un parking de 600 places, des espaces publics. Une opération de qualité, dans l'esprit de l'architecture arcachonnaise traditionnelle, qui a pu voir le jour grâce à la libération d'un foncier particulièrement bien situé.

Les nouveaux programmes commercialisés sur Arcachon ville sont d'une ampleur nécessairement plus limitée, même s'ils obéissent à la même exigence de qualité. C'est le cas pour Seixo Habitat avec « Villa Marine », Kaufman & Broad avec « Villa Arte », Européan Home avec « Areka » ou Sefiso Atlantique avec « Villa Chloée ». Seule exception, le programme « Songe d'une Ville d'Eté » ; développé par Cogedim, dans le prolongement et le style de l'opération du même nom, avec une touche art déco marquée, qui représente 117 logements, dont 18 logements sociaux, avec une livraison prévue pour le quatrième trimestre 2015.

Le premier écoquartier du bassin

Le niveau de prix sur les secteurs les plus prisés, 5 000 à 9 000 euros parfois pour les meilleurs emplacements avec vue sur le bassin, limite inévitablement l'accès au logement, alors même que des besoins existent pour la population endogène.

Des besoins auxquels les collectivités ne peuvent répondre que de manière limitée, et toujours en fonction du foncier dont elles disposent. Sur la commune d'Andernos, ou Aquipierre et Seixo Habitat viennent par ailleurs de réaliser chacun une opération d'une vingtaine de logements, le site du Matoucat pourrait à terme faire l'objet d'un aménagement permettant la construction de 350 logements. Le projet est à l'étude.

La Teste-de-Buch a joué la carte de la revitalisation avec l'Espace Captal, 168 logements et des commerces réalisés par le groupe Pichet. La Teste-de-Buch se distingue aussi par deux opérations d'une envergure certaine. Dans le cadre d'un PPP (partenariat public privé) signé avec le Crédit Agricole et Leasing & Factory, concernant la requalification de son hyper-centre avec la construction d'un nouvel hôtel de ville, 130 logements, sociaux et destinés au marché libre, sont réalisés par Bouygues Immobilier grâce à la valorisation du site de deux écoles.

Mais un autre projet majeur est en cours de lancement à La Teste grâce au départ du centre hospitalier Jean Hameau qui permet de libérer 13 hectares de foncier pour réaliser le premier écoquartier du bassin.

Confié à Altaréa Cogedim, l'écoquartier Le Pyla permettra la construction de 450 logements, petits collectifs, habitat intermédiaire et maisons individuelles. Le début des travaux est prévu pour la mi-2014. ■

Landes. Les collectivités se mobilisent pour organiser l'offre en logements

Longtemps porté, sur le littoral, par la vocation touristique du département, le marché de l'immobilier neuf se réoriente en partie en direction de la demande locale.

> Dans le département des Landes le marché du logement est marqué par une relative hétérogénéité. Dans l'intérieur il relève en majeure partie d'une demande locale, le littoral, par contre, fort de sa vocation touristique, conjugue avec celle-ci un marché de résidences secondaires, ou de logements destinés à second-accédants, retraités ou non. Une dichotomie qui se traduit logiquement dans les prix pratiqués. La rareté du foncier disponible sur le littoral limite par ailleurs l'offre disponible. Autre phénomène susceptible de générer une certaine tension, certains secteurs, par leur situation, peuvent faire office de territoire de report par rapport à des zones voisines devenues inaccessibles. C'est le cas au nord du département, autour de Biscarosse, du fait de la proximité du bassin d'Arcachon, ou au sud, Saint-Vincent de Tyrosse, Capbreton, Labenne, Ondres, par rapport à la côte basque. Une réalité qui amène aujourd'hui les collectivités locales, y compris certaines communes du littoral, à mettre en œuvre des opérations d'aménagement susceptibles d'offrir, à côté des résidences à vocation touristique, des logements accessibles. Tout en évitant, avec une gestion cohérente de l'espace, le développement de constructions en diffus et l'impact de celles-ci sur un environnement qui demeure le premier atout du département.

© Camping Club Marina Landes à Vieux-Boucau

Maintenir sur place les jeunes ménages

Dans les Landes comme ailleurs, la thématique des écoquartiers est aujourd'hui à l'ordre du jour. Le chef-lieu du département, Mont-de-Marsan, décline ainsi l'opération de rénovation urbaine engagée sur le quartier nord-Peyrouat. Dans le cadre d'une ZAC de 17,5 hectares, après démolition de 278 logements, 420 à 450 logements doivent être construits dans une logique de mixité sociale.
Deux programmes de 60 logements collectifs et une vingtaine de maisons individuelles sont en cours. A côté de logements locatifs sociaux, réalisés par l'OPH des Landes ou la SNI, des logements en accession sociale à la propriété seront proposés par Clairsienne. La Ville commercialise pour sa part en direct une vingtaine de lots individuels. 87 logements en accession libre sont réalisés par le groupe Altae, dans le cadre d'un projet immobilier intégrant un centre commercial. L'opération doit s'échelonner jusqu'en 2016. A Dax, deuxième ville moyenne du département, les premiers logements de l'écoquartier du Mousse vont être livrés d'ici la fin de l'année. Un programme de 90 logements, associant là aussi locatif social, accession sociale à la propriété, et logements destinés au marché libre. Mais les petites communes ne sont pas en reste. Ainsi à Castets l'écoquartier du Mouncaout propose, à côté de maisons de ville et de petits collectifs, la commune commercialise en direct des lots à bâtir à 49 euros le m^2, dans l'objectif affirmé de maintenir sur place les jeunes ménages.

Ouvrir un nouveau foncier

Sur le littoral, à côté de programmes qui demeurent d'actualités dans les stations balnéaires, tels « Cap Key Largo » de AFC Promotion, « Les Villas Marensines » de Seixo Habitat, à Capbreton, la résidence « Horganza » de l'Arrayde à Hossegor, le « Cottage des Lys » de Bouygues Immobilier à Ondres, « Loustaunau » de Sobrim à Tarnos etc., les nouvelles réalisations s'inscrivent souvent, désormais, dans de véritables opérations d'urbanisme. A Labenne, Seixo Habitat a ainsi lancé en juin dernier le chantier de son programme « Les Escales Gasconnes ». 89 logements, petits collectifs et maisons individuelles, avec 27 logements sociaux et 8 en accession sociale à la propriété, en partenariat avec l'organisme le logement social le COL. Une opération sur une ancienne friche industrielle qui illustre la volonté de la municipalité de valoriser un foncier désormais disponible en apportant une réponse à la demande importante dont la commune fait l'objet. Une politique de maîtrise foncière qui ouvre la voie au développement de l'offre. Bouygues Immobilier, avec une importante opération près du centre bourg, Kaufman & Broad avec un ensemble associant logements, collectifs et maisons en bande, sur une autre friche industrielle, Vinci Immobilier, Sergim, mettent en œuvre des programmes à Labenne.
En assurant en direct l'aménagement de la ZAC des Hournails, la commune de Mimizan affirme elle aussi une volonté de maîtrise foncière avec un double objectif. Permettre la réalisation de logements à prix maîtrisés et valoriser, à travers la construction bois, une ressource locale. Les résidences principales seront privilégiées et une part conséquente doit être réservée aux primo-accédants, ainsi qu'aux logements sociaux et en accession sociale. Plusieurs programmes sont ainsi déjà lancés ou en cours de lancement, par Maisons Bois Gascogne avec 56 maisons individuelles, le groupe Bernadet, avec 27 maisons et 11 lots à bâtir, Vinci Immobilier, qui réalise une résidence tourisme, le groupe VIAE, avec des logements pour seniors, des villas en bande et des semi-collectifs, le groupe Garona, avec une première tranche de 110 logements, petits collectifs et maisons individuelles. Les premières livraisons doivent intervenir courant 2014. ■

© Photo : Le Doaré

Pays Basque. Des opérations d'urbanismes au service d'une offre diversifiée

Confrontée à une offre insuffisante pour répondre à la réalité de la demande locale, les collectivités de l'agglomération Côte basque - Adour, cœur actif du pays basque, lancent des opérations d'aménagement en valorisant le foncier disponible.

> Biarritz la construction du quartier Kleber est désormais en cours. Tous les permis de construire sont signés, le premier bâtiment à sortir de terre est un immeuble de bureaux. Le chantier du premier programme de logements, une résidence de logements locatifs sociaux et destinés à l'accession sociale, a été lancé à la mi-juillet pour une livraison prévue fin 2014 ou début 2015. La réalisation du quartier Kléber, la seule opération immobilière d'envergure sur le territoire de la « perle de la côte basque », représente une bonne illustration de la problématique concernant la production de logements, et notamment de logements accessibles, sur le pays basque et plus spécifiquement sur sa zone littorale. Biarritz ne dispose plus aujourd'hui de foncier disponible, permettant le lancement de nouveaux programmes. Les seules opportunités résident de fait dans la libération de parcelles déjà occupée. C'est le cas du quartier Kléber sur les 4 hectares duquel était installé, avant son déménagement, le centre technique municipal. L'autre problème concerne l'accès à des logements qui atteignent, à Biarritz plus particulièrement, des prix qui les rendent inabordables pour les ménages ne disposant pas, à l'instar d'une clientèle résidente ou touristique fortunée, de revenus à la hauteur. Et qui représentent une bonne part de la demande endogène. En lançant l'opération Kléber, la municipalité de Didier Borotra, marquait sa volonté d'apporter une réponse à cette double problématique. Quelque 500 logements vont en effet être construits ici, non loin du centre-ville, à côté de surfaces commerciales, de locaux pour des activités tertiaires, d'un pôle médical, des locaux associatifs, le tout dans un objectif, désormais devenu banal, de développement durable, gestion énergétique économe, déplacements doux etc. L'opération intègre une part majeure de logements locatifs sociaux, ou destinés à l'accession sociale à la propriété, réalisés par la société de logement social Erilia, qui intervient ici à côté

d'Icade Immobilier, de Seixo Habitat et de Mindurry Promotion pour les programmes de bureaux et pour les commerces.

Mixité et développement durable

Si leur image et leur situation sont sensiblement différentes de celle de Biarritz, les deux autres collectivités principales de l'agglomération Côte basque – Adour, Anglet et Bayonne, sont elles aussi confrontées à au problème d'une demande qui ne trouvait pas satisfaction dans la faible offre disponible. Les réserves foncières dont elles disposent, ou qu'elles ont pu créer sur des terrains constructibles, leur ont permis, au contraire de Biarritz, de lancer des opérations d'aménagement susceptibles d'apporter une réponse équilibrée au besoin de logements. La mixité est à l'ordre du jour et l'environnement est devenu un véritable leit-motif. C'est le cas à Anglet, avec l'écoquartier du Maharin en cours de préparation. 250 logements sont prévus à la périphérie de la ville, dont 40% de locatifs sociaux, 20% en accession sociale à la propriété et le reste à prix maîtrisés. Les appels d'offres à opérateurs devraient intervenir courant 2014 pour dépôt des permis de construire en 2015. Dans l'immédiat deux opérations sont d'actualité. Le programme «Cœur de ville », sur l'avenue de Bayonne va démarrer d'ici la fin de l'année. Il implique un programme de 98 logements, locatifs et en accession sociale à la propriété réalisé par le COL. Le groupe Alday a prévu simultanément la construction de 207 logements, destinés au marché libre, mais aussi, pour 64 d'entre eux, à vocation sociale. Mais l'opération la plus importante concerne le programme Houndaro. Dans un cadre arboré, non loin de l'aéroport, le programme prévoit la construction de 199 logements, locatif sociaux gérés par l'Office de l'Habitat et Domofrance, en accession sociale par Procivis, et destinés au secteur libre, par Calidris SAS Immo Concept, groupe Alternative Foncière (filiale du Crédit Agricole), avec une part conséquente de logements à prix maîtrisés destinés en priorité à une clientèle locale d'accédants. « Une nouvelle manière de concevoir Anglet, dans le cadre d'un urbanisme durable et solidaire » déclare le maire, Jean Espilongo.

Un niveau de prix abordable

A Bayonne l'écoquartier du Séqué fait désormais partie du paysage. Sur une quinzaine d'hectares 635 logements, avec 20% de locatifs sociaux et en accession sociale et 10% en accession à prix maîtrisé, entre 2 300 et 2 500 euros le m^2 sont prévus, avec divers équipements publics, des surfaces commerciales, une EHPAD. Après une première phase, aujourd'hui terminée, la deuxième a été lancée et doit se poursuivre jusqu'en 2015. Les promoteurs déjà présents sur le site ou partants sur la deuxième phase, Seixo Habitat, SAGEC, Anthélios, Ezker Promotion, Pichet, Sobrim, Nexity, avec le COL, Habitat Sud Atlantique, Procivis pour les logements sociaux, ont accepté de jouer le jeu d'un projet qui place haute la barre des critères environnementaux et a été primé au concours national des écoquartiers. L'autre opération en cours se situe à proximité du centre-ville et mettant aussi à profit une ancienne friche industrielle, avec un aménagement confié à Kaufman & Broad. Sur les rives de l'Adour, Marinadour représente environ 320 logements, dont 30% de logements sociaux réalisés par Domofrance et Habitat Sud Atlantique, dont 240 logements pour la première tranche, avec 6 500 m^2 de surfaces commerciales. La construction de la deuxième tranche, une trentaine de logements réalisés par Bouygues Immobilier, avec 47 logements sociaux, une résidence seniors un hôtel 4 étoiles et des surfaces de bureaux, doit démarrer d'ici la fin de l'année.

En dehors de l'agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz, quelques communes développent elles aussi une offre de logements à travers des opérations d'urbanisme organisée. Après Saint-Jean-de-Luz et le quartier Alturan, 247 logements, aujourd'hui terminé, sa voisine Urrugne va voir elle aussi surgir un nouveau quartier, Camiéta, réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Calidris Immoconcept - Alternative Foncière, avec Habitat Sud Atlantique. 345 logements vont ici être construits, dont 30% de locatif social, 20% en accession sociale, de 2 150 euros 2 400 euros le m^2, et 15% à 20% en accession à prix maîtrisés, 2 550 euros en moyenne le m^2. Un programme associant petits collectifs et maisons individuelles dans un style néo-basque affirmé. Une première tranche de 174 logements sera livrée courant 2014 et l'opération se poursuivra jusqu'en 2016. A côté des ces projets d'ensemble, des programmes plus ponctuels peuvent aussi être mis en œuvre, comme, toujours à Urrugne, la résidence Errekalde Baïto, par SEFISO Atlantique, 29 logements, dont 7 sociaux, collectifs et individuels avec des prestations haut de gamme. ■

Pau ouvre la Porte des Gaves

Le projet d'aménagement d'un vaste secteur au sud de la ville et sur les communes voisines est entré en phase pré-opérationnelle. Un nouveau pan de ville en perspective dans le cadre d'un parc naturel urbain.

> La démarche, lancé dés le début des années 2000, faisait l'objet depuis trois ans d'un dialogue compétitif entre plusieurs équipes d'architectes-urbanistes. Au final c'est la proposition de l'agence Nasrine Seraji qui a été retenue. Le projet Porte des Gaves est certainement l'un des plus ambitieux non seulement des Pyrénées-Atlantiques, mais aussi, à l'exception des grandes opérations bordelaises, de toute la région Aquitaine. Ce sont en en effet plusieurs centaines d'hectares qui sont l'enjeu d'une vaste opération d'aménagement, en grande partie sur d'anciennes friches industriels, au carrefour de quatre communes, Bizanos, Gélos, Mazères-Lezons et Pau. Une opération à long terme.
Elle devrait intégrer un ensemble de programmes concernant aussi bien l'offre de logements, avec une capacité importante, que des activités économiques, des services, des surfaces commerciales, des équipements publics. Mais elle s'appuie aussi sur la création d'un véritable parc naturel urbain, autour du site offert par le gave de Pau et ses rives. Un espace qui a déjà fait l'objet d'une mise en valeur avec la création du stade d'eaux vives. Elle implique aussi, sur le territoire de ville centre, la prise en compte du secteur de la gare SNCF et des emprises ferroviaires désaffectées voisines. L'aménagement d'un pôle multimodal sera à cet égard la première opération engagée, en 2014, avec un achèvement prévu pour 2017, concomitant à la mise en service de la LGV Tours-Bordeaux, susceptibles de drainer de nouveaux voyageurs vers Pau et les Pyrénées. L'année prochaine sera consacrée à l'élaboration d'un plan guide, préalable à la définition d'une programmation.

Une importante réserve foncière

Si le projet Porte des Gaves entre ainsi aujourd'hui en phase pré-opérationnelle, Pau dispose d'un autre potentiel foncier, lié aussi à une friche, militaire cette fois. Une zone qui représente, autour de l'ancienne caserne Pissard-Santarelli rachetée par la ville, 22 hectares.
Mais le secteur susceptible d'aménagement, en intégrant une partie de la commune voisine de Biganos, pourrait représenter une centaine d'hectares. Un espace qui serait dédié à l'habitat, une jauge de 1 000 à 1 500 logements est parfois évoquée, mais aussi à des activités économiques. Un projet qui se décline pour le moment au futur et ne saurait empiéter sur la priorité accordée à la Porte des Gaves.
D'autres opérations pourront être lancées à moyen terme grâce à une stratégie de densification le long de la future ligne de bus-tram qui doit relier l'hôpital à la gare à l'horizon 2016. Dans l'immédiat l'offre de nouveaux logements reste portée par les initiatives des promoteurs sur les parcelles disponibles, comme Seixo avec Villa Nature, petits collectifs et villas au sud de la ville, SAGEC avec la résidence Le Cèdre, 25 logements près des allées Morlaas, Sobrim avec le Jardin des Alliés près de la nouvelle médiathèque, Immobilier Sud Atlantique avec Navera sur le boulevard de la Paix, le COL avec la résidence Les Citeaux qui propose des logements en accession sociale, Nexity avec sa résidence seniors Les Palmiers du Roi dans le quartier des Citeaux…

Des communes périphériques attractives

A la périphérie plusieurs communes de l'agglomération ont lancé des opérations d'aménagement qui peuvent déjà assurer le développement d'une offre maîtrisée et parfois relativement conséquente. C'est notamment le cas de Billère, dont le tissu urbain s'inscrit, à l'ouest, dans la continuité de celui de la ville centre. La ZAC centre-ville, dont l'aménagement a été confié à la SEPA (Société d'équipement des pays de l'Adour), commencera à prendre forme dès 2014. Sur 6,5 hectares 640 logements sont prévus, dont 20% de locatifs sociaux et 30% en accession sociale à la propriété.
Avec l'aménagement de l'entrée ouest, Billère s'apprête ainsi à accueillir, dans les prochaines années, un millier d'habitants supplémentaires. A côté de Billère Lons à aussi sa porte : la ZAC Porte des Pyrénées, toujours aménagée par la SEPA, accueillera prochainement 150 logements collectifs, dont 36 logements sociaux, 17 maisons de ville en locatif social et accession sociale à la propriété, et 26 lots destinés au marché libre. Coligny, groupe SNI, pour les collectifs sociaux, Béarnaise Habitat pour les maisons de ville, Icade Promotion avec le programme Les Terrasses d'Ossau, le groupe Pichet, résidence Perspective Pyrène, sont déjà présents sur la Porte des Pyrénées. ■

Anglet Maharin

Le «Duflot», nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif

Un dispositif d'incitation fiscale à l'investissement en faveur de la construction de logements

Le nouveau dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif en vigueur depuis le 1er janvier 2013, vise un objectif simple : construire des logements accessibles là où c'est nécessaire, c'est-à-dire dans les zones où la demande de logements est la plus forte.
Il incite les particuliers investisseurs à proposer à la location des logements neufs, dont le loyer sera fixé à un niveau intermédiaire, c'est-à-dire inférieur d'environ 20% au loyer de marché.
Ces logements seront construits dans des zones où les besoins en logements sont importants et bénéficieront à des ménages ayant des ressources limitées (d'un niveau cependant supérieur au seuil leur permettant d'accéder à un logement social).
Le nouveau dispositif de soutien à l'investissement locatif est à la fois plus incitatif sur le plan fiscal, mais aussi plus exigeant en termes de contreparties sociales que son prédécesseur, le « Scellier ». Il devrait également être plus efficace et permettre la construction de 40 000 logements par an (contre 30 000 pour le Scellier).

> Mobiliser les particuliers investisseurs

Le dispositif fiscal présenté permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition ou la construction d'un logement neuf, en contrepartie d'un engagement de mise en location de ce même logement pendant neuf ans, sous certaines conditions.
Si un particulier investisseur acquiert ou fait construire un logement neuf entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt s'élevant à 18 % du prix d'achat du logement (dans la limite de 300 000 € et d'un plafond d'achat fixé à 5 500 €/m²), étalée sur neuf ans.
Le bénéfice de cette réduction d'impôt est toutefois soumis au respect de certaines conditions :
- le logement devra ainsi être mis en location pendant une période minimale de neuf ans,
- le loyer appliqué sera plafonné et inférieur au prix du marché d'environ 20 %,
- les locataires devront présenter un niveau de ressources également plafonné.

Il est possible de bénéficier de la disposition pour la souscription de titres de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), si 95 % de cette souscription est investie dans des logements éligibles au dispositif et loués dans les conditions qu'il prévoit. Dans ce cas, la réduction d'impôt sera égale à 18 % des 95 % du montant de la souscription, étalée sur neuf ans.
Ce type d'opération ne pourra être réalisé, pour chaque propriétaire investisseur, que sur deux logements par an au maximum (dans la limite d'un investissement total de 300 000 € par an).
La réduction d'impôt que permet ce dispositif est incluse dans le plafonnement à 10 000 € des avantages fiscaux.

> Construire prioritairement dans les zones en déficit de logement

• Quels sont les logements concernés ?
- les logements acquis neufs ou en état d'achèvement ;
- les logements que l'investisseur fait construire ;
- les locaux affectés à un autre usage que l'habitation transformés en logement ;
- les logements qui ne satisfont pas aux conditions de décence et qui sont réhabilités ;
- les logements lourdement rénovés.

Enfin, au sein d'un même immeuble de plus de 5 logements, ne pourra ouvrir droit au bénéfice du dispositif qu'une part limitée des logements. Il s'agit de favoriser une mixité d'occupation dans les opérations immobilières, en complétant par exemple avec de l'accession sociale à la propriété. La mise en oeuvre de cette mixité sera du ressort des promoteurs qui seuls pourront être sanctionnés dans l'hypothèse de son non respect. Cette fraction de logements éligibles sera fixée par décret, dans la limite de 80 %.

• Construire des logements accessibles là où c'est nécessaire

Contrairement aux dispositifs de soutien à l'investissement locatif précédents, seuls les logements situés dans les zones définies A et B1[1] seront désormais éligibles, c'est-à-dire l'Ile-de-France et les principales grandes agglomérations françaises. Les logements situés dans les communes de zone B2 ne seront éligibles au dispositif que si la commune a fait l'objet d'un agrément délivré par le préfet de région.

Pour assurer la transition avec le dispositif précédent et pour permettre l'instruction, des dossiers de demande d'agrément par les services du préfet de région, les logements situés dans les communes de la zone B2 seront éligibles au dispositif, à condition qu'ils soient acquis avant le 30 juin 2013 et qu'ils aient fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date[2].

Les départements d'outre-mer et les collectivités d'outre-mer sont également éligibles au dispositif. Par dérogation, le taux de réduction de l'impôt y est fixé à 29 % afin de favoriser la production de logements dans ces territoires particulièrement touchés par la pénurie de logements.

1 Zones définies par l'arrêté du 29 avril 2009 relatif au classement des communes par zone applicables à certaines aides au logement.

2 Les logements situés en zone B2 ayant fait l'objet d'un contrat de réservation avant le 30 juin 2013 et dont l'acte authentique d'achat sera signé avant le 30 septembre 2013, pourront aussi bénéficier de la réduction d'impôt.

UN DISPOSITIF PLUS CIBLÉ ET PLUS SOCIAL[GB1]

> Les contours d'un dispositif socialement exigeant

• Quelles sont les obligations de location ?

L'investisseur s'engage à louer son logement pendant neuf ans, à usage de résidence principale, à des locataires qui ne peuvent être ni des ascendants, ni des descendants, ni membres du foyer fiscal de l'investisseur.

La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement. Les ressources de ces locataires devront être inférieures à un plafond, fonction de la composition du ménage (cf. annexe). Ces plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif « Scellier intermédiaire », pour recentrer le nouveau dispositif sur les classes modestes et moyennes, notamment pour ceux ayant des revenus situés juste au-dessus des plafonds donnant accès au logement social.

Le logement devra être loué dans le respect d'un plafond de loyer (cf. annexe). Ce plafond est fonction de la zone où se situe le logement. Il pourra également être modulé à la baisse

localement par arrêté du préfet de région afin d'être adapté au marché locatif local et d'être inférieur d'environ 20 % aux loyers de marché. Enfin, il est également fonction de la surface du logement.
Ainsi, le bénéfice de l'avantage fiscal est soumis à une contrepartie sociale : l'investisseur s'engage à louer son bien à un loyer inférieur au prix de marché et à des ménages aux ressources intermédiaires.

> La performance énergétique, une assurance de maîtrise des charges pour les locataires

Pour être éligibles à la réduction d'impôt, les logements devront atteindre un certain niveau de performance énergétique : en métropole, pour les logements neufs, le respect de la réglementation thermique 2012 -RT2012- si le permis de construire a été déposé après le 1er janvier 2013, et dans le cas contraire, l'octroi d'un label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 », ou le respect de la RT 2012 par anticipation.

DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

Le nouveau dispositif s'applique pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2013. Il sera donc possible de bénéficier de la réduction d'impôt dès 2014, sur les revenus déclarés en 2014 au titre de 2013.

Exemple 1
Un particulier acquiert un appartement neuf de 65 m² à 210 000 € à Lille (zone B1), en 2013. Ce logement respectera la réglementation thermique 2012 (RT 2012).
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 4 200 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 37 800 €). Cette réduction fiscale est conditionnée à la mise en location du logement. La première location du logement doit intervenir dans les 12 mois qui suivent l'achèvement des travaux ou l'acquisition du logement.
La réduction d'impôt sera équivalente à une réduction mensuelle de 350 € réduisant d'autant son effort d'épargne mensuel.
En contrepartie, il devra s'engager à maintenir ce logement en location pendant neuf ans dans le respect de plafonds de loyer et de ressources des locataires.
Pour un bail conclu en 2013, le plafond de loyer mensuel de ce logement (hors éventuelle modulation locale de loyer) sera donc de 636 € (65x9,88x (0,7 +19/65))[3].

Exemple 2
Un particulier acquiert pour 120 000 € de titres de SCPI en 2013. Cette souscription de titre est investie à au moins 95 % dans des logements éligibles au dispositif.
> Il pourra bénéficier d'une réduction d'impôt de 2 280 € par an pendant neuf ans (soit au total une réduction d'impôt de 20 520 €), à compter de l'année de la souscription, équivalant à réduire son effort d'épargne mensuel de 190 €.
En contrepartie, il s'engage à conserver ces titres jusqu'au terme de l'engagement de location de neuf des logements acquis par la SCPI.

3 Pour calculer le loyer mensuel du locataire, il faut multiplier le plafond de loyer du tableau (éventuellement modulé localement) par la surface du logement et le coefficient suivant (0,7 + 19/S), où S est la surface du logement (le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2).

ANNEXE

PLAFONDS DE LOYERS ET DE RESSOURCES

Les plafonds de ressources des locataires, en métropole et pour 2013, sont les suivants :

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.
Les plafonds de loyers, pour 2013 et en métropole, sont, en fonction de la surface du logement, les suivants :

Plafonds de loyers 2013			
Zone A bis	Reste de la zone A	Zone B1	Zone B2
16,52 € /m²	12,27 € /m²	9,88 € /m²	8,59 € /m²

COMPOSITION DU FOYER LOCATAIRE	Localisation du logement			
	Zone A bis (en €)	Reste de la zone A (en €)	Zone B 1 (en €)	Zone B 2 (en €)
Personne seule	36 502	36 502	29 751	26 776
Couple	54 554	54 554	39 731	35 757
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	71 515	65 579	47 780	43 002
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	85 384	78 550	57 681	51 913
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	101 589	92 989	67 854	61 069
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	114 315	104 642	76 472	68 824
Majoration par personne à charge supplémentaire à partir de la cinquième	+ 12 736	+ 11 659	+ 8 531	+ 7 677

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

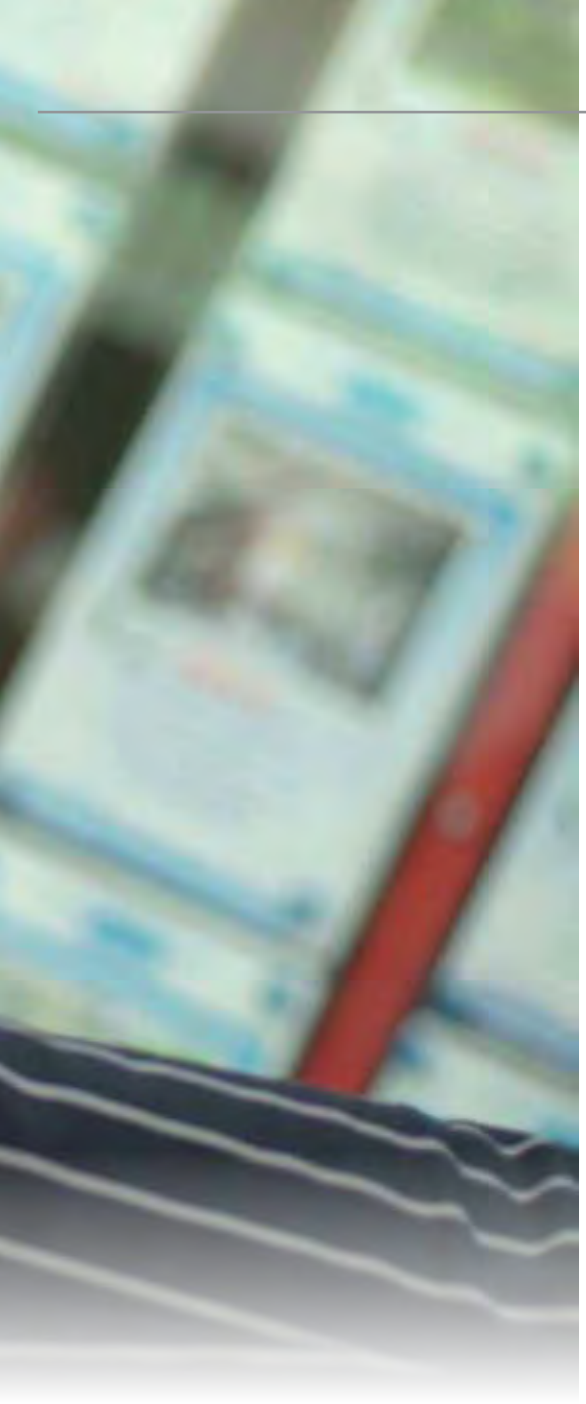
La Location Accession (PSLA) de plus en plus prisée

Immobilier Mode d'Emploi fait le point sur ce système très avantageux pour les acquéreurs.

> Parmi les outils qui existent pour permettre aux particuliers répondants aux critères d'éligibilité, il existe un système totalement sécurisé qui est le principe de la location accession tel qu'il vous est expliqué ci-après.
Pour la région, le monde HLM est particulièrement mobilisé et propose sur de nombreux logements neufs accessibles selon le principe du PSLA et encore éligibles à la TVA 5,5 %.

Qu'est ce que le PSLA?

Le prêt social location accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété.
Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent un logement neuf dans des opérations immobilières agréées par l'Etat.
Ce système a été conçu pour les primo accédants, mais ne leur est pas strictement réservé.
Il peut d'ailleurs constituer une bonne solution pour ceux qui veulent financer leur acquisition par la vente de leur premier logement, la phase locative leur permettant d'attendre tranquillement que cette vente soit effective, sans être obligé de prendre un crédit relais.
Le PSLA s'adresse plus généralement à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas forcément d'apport personnel.
Ces plafonds de ressources sont définis par un arrêté du 2/12/2005 et modifiés par un arrêté du 7/04/2009.



Le PSLA se caractérise par un dispositif d'acquisition qui s'exécute en 2 temps :

- D'abord en passant par une phase locative qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai est variable selon les opérateurs et 5 ans est la durée figurant dans les documentations institutionnelles.

En réalité, l'acquéreur peut déterminer une période bien plus courte s'il le décide.

- Puis en accédant définitivement, et à tout moment, à la propriété.

Les plafonds de ressources

En ce qui concerne notre région, les zones B et C sont essentiellement concernées.

(Voir tableau suivant)

Pour **1 personne** destinée à occuper le logement
Plafond de 23 688,00 €

Pour **2 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 31 588,00 €

Pour **3 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 36 538,00 €

Pour **4 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 40 488,00 €

Pour **5 personnes** destinées à occuper le logement
Plafond de 44 425,00 €

Les avantages du logement en PSLA

Avec le prêt social location-accession, il est proposé au plus grand nombre de ménages de devenir propriétaires de leur logement principal.

Le PSLA permet d'acquérir un logement neuf en ayant la garantie d'un prix plafonné lors de l'acte de rachat, et en bénéficiant de conditions économiques très avantageuses :

- Prix de vente attractifs de logements bénéficiant d'une TVA réduite de 5,5 % ou 7 % selon les opérations ayant fait l'objet d'un agrément avant le 1er janvier 2012. Réalisant d'un coup une économie importante sur le prix de vente du logement neuf.

- Garantie d'achat à un prix fixe : le prix de vente au 1er janvier 2011 doit respecter les plafonds définis, à savoir : Prix maximum de 2670,00 € en zone B1, 2330,00 € en zone B2, 2040,00 € en zone C, et au 1er janvier 2012, 2844 €/m^2 utile en zone B et 2172 € en zone C

- Exonération de la taxe foncière pendant 15 ans. Seule la Taxe d'Habitation est à régler.

- Frais de notaire réduits

- Prêt à Taux Zéro plus (PTZ+). Il est possible de cumuler les avantages du PTZ+ et de la location accession.

- Accès aux aides au logement (APL accession)

- La sécurisation HLM sur le contrat de vente et le contrat de location accession. Elle consiste en une garantie de rachat et de relogement ainsi que d'une assurance revente en cas d'incidents de la vie (sans coûts supplémentaires).

> *Repère*

Plus d'informations :

Contacter les organismes figurant dans notre carnet d'adresse des opérateurs

www.developpement-durable.gouv.fr - rechercher PSLA

www.hlm.coop - rechercher PSLA

LES COORDONNEES DES OPÉRATEURS PSLA EN AQUITAINE			
Nom Promoteur	**Adresse**	**Site Web**	**Téléphone**
exterrA par Domofrance	10 bis Allées de Tourny BORDEAUX	www.exterra.fr	05 40 13 12 13
CLAIRSIENNE	223, av. Emile Counord, 33081 BORDEAUX CEDEX	www.clairsienne.com	05 56 292 292
GIRONDE HABITAT	40, rue d'Armagnac, 33074 BORDEAUX CEDEX	www.gironde-habitat.fr	05 57 59 27 27
AXANIS	13, rue du Docteur Charles Nancel-Pénard 33000 BORDEAUX	www.axanis.fr	05 56 99 97 97
MÉSOLIA	16/20 rue Henri Expert, 33082 BORDEAUX	www.mesolia-habitat.fr	05 56 11 50 50
HSA-OFFICE DE BAYONNE	2 chem. Abbé Edouard Cestac 64100 BAYONNE	www.habitatsudatlantic.fr	05 59 58 40 00
LE COL	88 Bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.le-col.com	05 59 52 56 61 05 59 62 42 03 05 59 52 32 15
LA BÉARNAISE HABITAT	45 bd Alsace-Lorraine 64000 PAU	www.bearnaise-habitat.com	05 59 02 22 88
HABITAT LANDES OCÉANES	103 avenue francis plante 40100 DAX	www.habitatlandes.com	05 58 90 95 25
HABITALYS	36 bis, bd Scaliger - BP 58 47003 AGEN CEDEX	www.habitalys.com	05 53 77 05 79 05 53 20 18 12

Le Ponant - exterrA par Domofrance

LES PROGRAMMES NEUFS EN PSLA EN AQUITAINE

Bassussarry (64200) - L'Harrieta **Habitat Sud Atlantic**
Impasse de Benoît
Résidence de 7 appartements, 4 T3, 3 T4

Bayonne (64100) - Marinadour exterrA par Domofrance
17 appartements en accession à la propriété en PSLA

Bayonne (64100) - Quai resplandy **Le COL**
12 appartements en accession à la propriété éligible au PSLA

Bayonne (64100) - La Canopée **Le COL**
50 logements du T2 au T4

Bègles (33130) - Les Carrelets **Axanis**
46 appartements du T2 au T4

Bègles (33130) - Le Ponant **exterrA par Domofrance**
Eco Quartier Terre Sud
53 appartements en accession à la propriété éligible au PSLA

Bordeaux (33200) - Cœur de Caudéran **Clairsienne**
Rue Basque
Résidence de 18 appartements du 3 au 4 pièces

Bordeaux (33300) - Le «235» **Clairsienne**
Avenue Emile Counord
48 appartements du T2 au T4, option Très Haute Performance Energétique

Bordeaux (33000) - Valparaiso **Axanis**
10 appartements T3

Carbon Blanc (33560) - Le Domaine de Maléna
exterrA par Domofrance
14 maisons (T4) et 42 appartements (T2 au T4)en accession à la propriété éligibles au PSLA

Floirac (33270) - Le Flore **Clairsienne**
34 appartements du T2 au T4

Foulayronnes (47510) - Tuque de grabia **Habitalys**
12 maisons en location-accession

Labouheyre (40210) - Le Guit **Habitat Landes Océanes**
Maisons : Mitoyennes T4

Lescar (64230) - Les Amandiers **Le COL**
le COL
10 appartements du T2 au T5 et 7 pavillons T4

Le Taillan Médoc (33320) - Résidence des Vergers **Axanis**
Appartements du T2 au T4

Lormont (33310) - Les Terrasses de Magendie
exterrA par Domofrance
22 appartements (T2 au T4) en accession à la propriété en TVA réduite.

Lormont (33310) - Les Valériannes
exterrA par Domofrance
Eco quartier Les Akènes
35 appartement (T2 au T4) en accession à la propriété en TVA réduite.

Pau (64000) - Les Citeaux **Le COL**
38 logements BBC du T2 au T4

Pau (64000)
Les jardins de la passerelle **Procivis Aquitaine Sud**
Av Didier Daurat
Appartements : 30 en location accession (PSLA)

Pessac Arago (33600) - Les Allées du Parc
exterrA par Domofrance
17 maisons (T3 et T4) et 11 appartements (T2 et T3) en accession à la
propriété éligibles au PSLA.

Pessac (33600) - L'Iroko **Axanis**
20 appartements du T2 au T5

Pessac (33600) - Madiba **Axanis**
15 appartements du T2 au T4

Saint-André de Seignanx (40390)
Les Résidences du Trinquet **Habitat Sud Atlantic**
Au centre bourg du village
Programme de 4 maisons de type T4 et 2 terrains

St-Aubin de Médoc (33160) - L'Orée des Vignes
exterrA par Domofrance
13 maisons (T4) de plain pied en accession à la propriété

St-Jean d'Illac (33127) - Le Clos de Diane
exterrA par Domofrance
24 maisons T3 et T4 en accession à la propriété

Saint-Paul-en-Born (40200)
lieu dit Lotissement Petit Jean **Habitat Landes Océanes**
Maisons : Mitoyennes T3 et T4

Saint-Paul-lès-Dax (40990)
Rés. Le Hameau du Tuquéou **Habitat Landes Océanes**
Maisons : Individuelles Mitoyennes T3

Résidence Pierre Dupont **Habitat Landes Océanes**
Appartement : Logements du T2 au T4

Talence (33400) - Villa Crespy
exterrA par Domofrance
15 appartements (T3 et T4) en accession à la propriété.

Tonneins (47400) - Le Clos de Vénès **Habitalys**
8 maisons en location-accession.

Villefranque (64990) **Habitat Sud Atlantic**
Centre Bourg
10 habitations en duplex T3 et T4 réparties dans 4 maisons de style basque

Villenave d'Ornon (33140) - Domaine de Bauge **Axanis**
16 maisons individuelles T4

Villenave d'Ornon (33140) - Le Clos de Palatin **Axanis**
Location Accession possible parmi les 42 Appartements du T2 au T4 et les 12 Maisons individuelles T4

Essen'ciel - MERIGNAC (33) - PICHET IMMOBILIER

Acheter un logement neuf à un promoteur

« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.» (Article 1601-3 du Code Civil).

> La V.E.F.A est régie par la loi n° 67-3 du 3 janvier 1967 ainsi que par les Articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Le logement vendu peut être un appartement (cas le plus courant) ou une maison individuelle (cas des « lotissements en village », ou des copropriétés horizontales).
La loi prévoit un mécanisme qui s'échelonne dans le temps : la VEFA connaît un contrat préliminaire (contrat de réservation) et un contrat définitif.

Le mécanisme de la VEFA peut être résumé en 6 points principaux

1. La signature du contrat de réservation
Le promoteur fournit les plans et une description sommaire du logement ainsi que les conditions particulières (prix, notaire, numéro de permis de construire, architecte, délai de réalisation de la vente, date de livraison)
L'acquéreur verse un dépôt de garantie égal à 5% maximum du prix de vente prévisionnel du logement.

2. La réception du contrat de réservation
L'acquéreur dispose de 7 jours après la date de réception pour accepter ou se rétracter. En cas de rétraction, il doit le faire savoir par AR.

3. La réception du contrat définitif
Le délai de 7 jours est passé, le contrat de réservation est acquis.
L'acquéreur reçoit le contrat définitif au moins 1 mois avant sa signature chez le notaire.

4. La signature du contrat définitif
L'acquéreur devient propriétaire du logement, mais n'en a pas encore la jouissance.

5. La construction du logement
L'acquéreur effectue des paiements échelonnés (en pourcentage du prix), au fur et à mesure de l'évolution de la construction.

Détail des paiements	Appart.	Maison
A l'achèvement des fondations	35%	20%
A la mise hors d'eau (toiture)	70%	45%
Achèvement des travaux	95%	85%
Solde à la livraison	5%	15%

6. La livraison du logement

Trois cas sont possibles :

• L'acquéreur accepte la livraison
- Signature du procès verbal de livraison sans réserve
- Paiement du solde
- Remise des clefs

• L'acquéreur accepte la livraison, mais formule des réserves
- Constat de certaines défectuosités ou dysfonctionnements des équipements ne vous empêchant pas d'habiter les lieux
- Signalement de ces problèmes (vices apparents) dans le procès verbal de livraison
- Paiement du solde
- Le promoteur s'engage à réparer les défectuosités dans le mois qui suit
- Le promoteur vous remet les clefs

• L'acquéreur refuse la livraison
- Constat de graves malfaçons empêchant d'habiter le logement et nécessitant des travaux complémentaires
- Le promoteur signe un procès verbal constatant le refus de livraison
- Un nouveau rendez-vous devra être fixé ultérieurement

Refuser la livraison, c'est faire valoir que le vendeur a manqué à son obligation de délivrance (articles 1603 et 1604 du Code civil).
Dans ce cas, l'acquéreur s'expose à ce que le promoteur engage une action en vue de faire constater le caractère « livrable » du bien.

Le refus n'est donc à conseiller que s'il y a non conformité manifeste de la chose livrée au descriptif (surface, défauts graves, prestations importantes inférieures à celles promises et non « rattrapables ») ou si l'état de non-finition rend le bien impropre à sa destination.
En « VEFA », l'acquéreur a déjà acheté et il est déjà propriétaire des ouvrages au fur et à mesure de la construction ; s'il refuse la livraison, et le règlement du solde du prix (hors retenue de garantie) qui y est lié, le vendeur peut engager une simple action de recouvrement sur le versement omis.
S'il n'y a que des problèmes d'ordre mineur, fussent-ils nombreux, l'acquéreur a intérêt à accepter la livraison, quitte à relever avec beaucoup de soin tous les manquements du promoteur. C'est ce qu'on appelle les «réserves» consignées lors de la livraison. En outre, en « VEFA », l'acquéreur dispose d'un mois après la livraison pour compléter la liste des réserves de tous genres, et il dispose de la part du promoteur d'une garantie spéciale, dite des « vices apparents », qu'il peut faire jouer (judiciairement) dans un délai d'un an après la livraison si les réserves ne sont pas levées.
L'acquéreur peut alors demander soit l'annulation de la vente, soit la réduction du prix, à moins que le promoteur ne s'engage à y remédier (article 1642-1 du Code civil) !

Autre avantage : il peut consigner jusqu'à 5% du prix de vente jusqu'à ce que les réserves soient levées : cela s'appelle une retenue de garantie (article R261-14 du Code de la construction et de l'habitation).
Enfin, pour les défauts ou désordres non visibles à la livraison et qui apparaîtront ultérieurement, il dispose des mêmes garanties que l'acquéreur d'un bien achevé. ■

RÉSIDENCE BORGADAIN BIZIA - URRUGNE CIBOURE (64) - SEFISO ATLANTIQUE

> A savoir

Attention : ne pas confondre «réception et livraison» !

Préalablement à toute livraison de parties privatives ou de parties communes, le promoteur en sa qualité de maître d'ouvrage doit procéder, seul et sous sa responsabilité, avec les entreprises de la construction, à la réception des bâtiments, ouvrages et équipements qu'il a fait réaliser par rapport aux marchés qu'il a conclu avec elles.C'est cette réception qui constitue le point de départ des trois garanties légales : parfait achèvement (sur la base des réserves notées à la réception), biennale et décennale.
Les éventuels manquements du promoteur dans la qualité des prestations du produit livré par rapport à ses engagements contractuels consignés dans les descriptifs annexés aux actes de vente, soit du fait de la définition des marchés ou du fait d'omission de réserves à la réception, relèvent de sa responsabilité contractuelle.
La livraison des parties privatives comme des parties communes marque quant à elle le transfert de la garde des locaux, ouvrages et équipements, ainsi que de la responsabilité d'entretien. Elle marque aussi la transmission des droits du maître d'ouvrage, aux acquéreurs pour les parties privatives et au syndicat des copropriétaires pour les parties communes, concernant la mise en jeu des garanties légales parfait achèvement, biennale et décennale.
Le promoteur passe alors du statut de maître d'ouvrage à celui de « garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage », (article 1831-1 du Code civil). Mais la livraison des parties privatives comme des parties communes a également une autre fonction : celle de faire constater par les acquéreurs la conformité du produit livré au descriptif contractuel annexé à leurs actes de vente.

Etablir son budget

La première question à se poser avant de vouloir devenir propriétaire est de savoir de quel budget l'on dispose…

Il vous faut donc commencer par établir un plan de financement. Vous connaîtrez ainsi le montant des fonds dont vous pourrez disposer afin de déterminer le montant possible de l'opération. Il vous restera alors à faire le tour des banques pour obtenir un crédit sur mesure. Ne pas hésiter à mettre les banques en concurrence et également à consulter les courtiers qui ont pignon sur rue dans votre zone géographique.

Votre apport personnel

Faites le compte de la somme que vous pourrez investir dans votre projet sans emprunter. Vos économies constituent votre apport personnel. N'hésitez pas non plus à solliciter votre famille proche. Plus votre apport sera important, meilleures seront les conditions que vous consentira la banque.

Généralement, les banques demandent qu'au moins 10 % de l'opération soit financé par vos économies. En pratique, 20 à 30 % d'apport sont particulièrement appréciés. Si votre bas de laine n'est pas suffisamment garni, un certain nombre de petits prêts permettent de gonfler votre apport. Il s'agit principalement du prêt 1 % logement d'Action Logement, du prêt fonctionnaire, des prêts des caisses de retraite, des prêts départementaux, régionaux ou municipaux. En effet, il arrive de plus en plus fréquemment que les Mairies propose un complément de prêt. Le prêt à taux 0 % est également assimilé à de l'apport personnel.

Enfin, si vos revenus sont suffisants, certains établissements financiers accepteront de vous prêter 100 % de l'opération. Bien entendu, cette solution est plus onéreuse. Dans le cas où votre famille vous prête de l'argent, il est conseillé de rédiger par écrit les conditions du prêt et les modalités de remboursement.

Votre capacité d'endettement

Une fois l'inventaire de vos économies établi, il vous faut déterminer votre capacité de remboursement. Listez d'un côté l'ensemble de vos ressources et de l'autre vos dépenses et charges. Vous évaluerez ainsi le montant maximal que vous pourrez consacrer chaque mois au remboursement. La règle d'or consiste à respecter votre capacité d'endettement qui ne doit pas dépasser 33 % de vos revenus. Au-delà, il y a risque de surendettement… Une précaution importante à prendre en considération est d'éviter d'avoir des comptes trop souvent à découvert. Votre banquier étudiera l'historique de votre compte bancaire pour connaître votre comportement face à la gestion de vos revenus.

Les aides possibles

Il existe deux types de prêts aidés par l'État, les prêts conventionnés et le prêt à taux 0 % (voir article PTZ Duflot). Vous pouvez soit obtenir un Prêt conventionné classique (PC), soit un Prêt à l'accession sociale (PAS). Point commun : ils ouvrent droit à l'Aide personnalisée au logement (APL). Pour en bénéficier, le prix d'achat du bien ne doit pas dépasser un certain montant au mètre carré auquel s'ajoutent, pour le PAS, des conditions de ressources. Les prêts épargne-logement issus d'un compte (CEL) ou d'un plan (PEL) entrent également dans cette catégorie. Après une période d'épargne, vous avez droit à un prêt dont le montant et la durée dépendent des intérêts acquis. Quant au taux, il dépend de la date de souscription.

Les trois grandes étapes du cycle d'achat des primo-accédants :

- Le Plan d'Epargne Logement, qui encourage l'effort d'épargne, permettant d'en réduire le coût sans nuire à son attractivité
- Les aides personnelles au logement (APL-AL Accession) existent pour mieux sécuriser la solvabilité des familles face aux accidents de la vie.
- Le PTZ + « accompagne le déclenchement de l'acte d'achat. Le PTZ+ propose des montants et des durées de prêts supérieurs. Il est universel pour les primo-accédants et s'adresse exclusivement à l'acquisition de la résidence principale, sans condition de ressources mais son montant et sa durée de remboursement dépendent toutefois des ressources de l'intéressé. Le montant du prêt est un pourcentage de l'opération totale et calculé en fonction de la localisation, de la performance énergétique, du nombre d'occupants, du type de logement neuf ».

Il permet d'accompagner ainsi un nombre plus important de candidats à l'accession dans le neuf en habitat groupé ou

individuel. À ne pas confondre avec l'éco prêt à taux zéro qui est lui, destiné à financer les travaux.

• Le Prêt d'Accession Sociale (PAS)

Peut en bénéficier toute personne désirant financer la construction, l'acquisition ou l'amélioration d'un logement neuf ou ancien, sans condition de travaux, exception faite des logements destinés à la location.

Le principal intérêt de ce prêt est qu'il ouvre droit à l'APL (sous réserve évidemment de remplir les conditions d'attribution de cette aide) et à un dispositif de sécurisation en cas de difficultés de remboursement. Ceci ne doit toutefois pas vous empêcher d'en comparer les conditions (notamment le taux d'intérêt) avec celles des autres prêts immobiliers, notamment les prêts bancaires traditionnels. Car n'oubliez pas que si vous souscrivez un prêt bancaire traditionnel, vous n'aurez pas droit à l'APL, mais vous pourrez toujours bénéficier de l'allocation de logement si vous en remplissez les conditions.

Le prêt PAS constitue une forme particulière de prêt «conventionné». Ce dernier est presque totalement tombé en désuétude, car il n'est plus adapté aux conditions du marché. L'ouverture des droits à l'APL est réellement le principal avantage, car son taux d'intérêt est plus élevé que celui des prêts bancaires classiques. Donc des calculs s'imposent

Sachez que si vous remplissez les conditions, notamment celle relative aux ressources (voir tableau ci-joint), la banque est obligée de vous proposer un prêt PAS et non pas un prêt conventionné classique. Les caractéristiques de ce prêt sont les mêmes que celles d'un prêt conventionné ordinaire en ce qui concerne les conditions que doivent remplir les logements (destination, surface, habitabilité et prix de revient) ainsi que la durée et le montant du prêt.

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Avantages :

- Bonification du taux de 0,20% à 0,30% par rapport à un prêt classique
- Réduction des frais de garanties hypothécaires (exemple : 120 € pour un prêt de 95 000 €)
- Ouvre droit à l'APL.

Inconvénients :

- Bénéfice sous condition de ressources (voir tableau ci-joint) ;
- Durée du prêt : 5 à 30 Ans ;
- Montant minimum : 4000 €

• Le Prêt 1% Logement

Le prêt 1% Logement est réservé aux salariés des entreprises adhérentes à la Caisse Interprofessionnelle du Logement : primo-accédants ou en mobilité professionnelle (aucun critère de distance ou de temps de trajet n'est requis. Le dispositif est applicable dans les 24 mois suivant le changement de lieu de travail).

Toute demande de prêt est soumise :

1. à l'accord de votre employeur qui, dans le cadre de sa politique interne, fixe le montant et la durée du prêt en fonction de la réglementation en vigueur et du choix de gestion de ses fonds 1%. Un accord de sa part doit être joint à la demande de prêt achat-travaux. N'hésitez pas à vous renseigner directement auprès du service du personnel de votre entreprise.

2. à une étude préalable réalisée par la Caisse Interprofessionnelle du Logement (CIL) ayant pour but de s'assurer de la faisabilité réglementaire de l'opération et de la solvabilité des futurs accédants.

3. à des critères d'octroi :

- le taux d'endettement doit être inférieur ou égal à 33 % maximum des ressources nettes,
- l'apport personnel réel (hors prêts assimilés à de l'apport personnel) doit être supérieur à 8 % du coût de l'opération (frais de notaire inclus),
- les échéances sont mensuelles et réalisées par prélèvement (minimum 20 €)

Le Prêt 1% Logement ne peut pas dépasser 50% du coût total de votre opération. Son taux est de 2,5% l'an hors assurance, sans frais de dossier ni frais de garantie. Sa durée est de 2 à 20 ans, en accord avec votre employeur.

Un nouveau « prêt à taux zéro plus » pour accéder à la propriété

La réforme du prêt à taux zéro plus, qui est entré en vigueur au 1er janvier 2013, vise deux objectifs simples :
- renforcer l'accession sociale à la propriété, c'est-à-dire faciliter l'accès à la propriété des ménages modestes
- soutenir l'effort de construction de logements neufs.

> A savoir

Le prêt à taux zéro plus (PTZ+) : pour construire ou acheter un logement

> Qu'est-ce que c'est ?

Un PTZ+ est un prêt sans intérêts aidé par l'Etat. Il est réservé aux « primo accédants », c'est-à-dire les personnes qui souhaitent acquérir leur résidence principale et dont c'est la première acquisition, et vaut pour la construction ou l'achat d'un logement neuf en France (métropole et DOM). Sans frais de dossier, son montant et ses conditions de remboursement varient notamment en fonction des revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, et de sa localisation.

> Un PTZ+ pour quoi faire ?

- Acheter le terrain et construire, ou acquérir un logement neuf non encore occupé
- Transformer un local en logement (bureau, grange…) ou acquérir un logement qui vient d'être transformé ; rénover très lourdement un logement (remis à neuf au sens de la TVA) ou acquérir un logement qui vient de subir une telle rénovation
- Financer l'acquisition dans le cadre d'un contrat de location accession
- Acquérir un logement dans le cadre de la vente du parc social à ses occupants

> Quelles doivent être les caractéristiques du logement ?

Dans le cas de la construction ou de l'achat d'un logement neuf, ce dernier est, sauf cas dérogatoire, soumis à une condition de performance énergétique à compter de 2013.

En 2013, un PTZ+ renforcé pour les ménages les plus modestes

> Des conditions de remboursements améliorées

Pour aider les foyers les plus modestes (dont les revenus sont situés dans les tranches 1 et 2 du barème, c'est-à-dire les tranches les plus basses) à acquérir leur logement, ceux-ci bénéficieront de conditions de remboursement plus avantageuses. Ils pourront bénéficier d'un différé total de plusieurs années pour le remboursement de leur PTZ+.
Concrètement, un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 1 du barème ne commencera à rembourser son PTZ+ qu'après une durée de 14 ans ; cette durée est de 5 ans pour un ménage dont les revenus sont situés dans la tranche 2.
Cette disposition nouvelle vise à améliorer la solvabilisation des plus modestes, c'est-à-dire leur capacité à solliciter parallèlement un emprunt « classique ».

> Des prêts octroyés pour les logements performants énergétiquement

En 2013, pour être éligibles au PTZ+, les logements devront respecter une condition de performance énergétique : la réglementation thermique 2012 (RT 2012) ou, pour les logements ayant eu un dépôt de permis de construire avant 2013, l'obtention d'un label BBC 2005.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant du PTZ+, dépendent, pour les logements neufs, de la localisation du logement et de sa performance énergétique.
Les quotités applicables pour ces logements qui respecteront la condition de performance énergétique seront rehaussées par rapport aux quotités applicables en 2012 aux logements respectant la seule réglementation thermique (RT 2005).
Ces quotités devraient progressivement être diminuées, alors que des quotités majorées seront mises en place pour les

logements atteignant un niveau de performance énergétique supérieur, avec l'obtention d'un futur label de Haute Performance Énergétique, (HPE 2012).

> Le PTZ + reste ciblé sur le neuf

Cette révision des barèmes conforte l'objectif de privilégier la construction de logements. Demeurent deux exceptions : l'acquisition par un ménage du logement social qu'il occupe, et l'aquisition d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation.

Les caractéristiques du nouveau PTZ+[1]

> Les ménages éligibles

L'emprunteur primo-accédant devra justifier d'un montant total de ressources inférieur ou égal à un plafond fixé en fonction de la localisation du logement et de la composition du ménage. Pour l'année 2013, les plafonds sont les suivants :

Plafonds de ressources (€)*				
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1 personne	36 000	26 000	20 000	18 500
2 personnes	50 400	36 400	28 000	25 900
3 personnes	61 200	44 200	34 000	31 450
4 personnes	72 000	52 000	40 000	37 000
5 personnes	82 800	59 800	46 000	42 550
6 personnes	93 600	67 600	52 000	48 100
7 personnes	104 400	75 400	58 000	53 650
8 personnes et plus	115 200	83 200	64 000	59 200

** Le classement des communes est fixé par l'arrêté du 29 avril 2009 (JO du 3.5.09).*

Le montant des revenus pris en compte correspond soit :
- à la somme des revenus fiscaux de référence du ou des emprunteurs auxquels s'ajoutent, le cas échéant, ceux de l'ensemble des personnes destinées à occuper le logement à titre de résidence principale[2]
- au « revenu plancher », égal au coût total de l'opération divisé par 10.

> Le montant du PTZ+

Le montant du PTZ+ correspond au coût total de l'opération, retenu dans la limite d'un plafond, auquel est appliquée une quotité. Il ne peut excéder le montant du ou des autres prêts, d'une durée au moins égale à deux ans, concourant au financement de l'opération.
Le plafond dans la limite duquel est retenu le coût d'opération est fonction de la localisation du logement, de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien) ainsi que du nombre de personnes destinées à occuper le logement. Pour l'année 2013, les plafonds sont inchangés par rapport à 2012.
Les quotités de prêt, qui déterminent le montant de PTZ+ auquel peut prétendre l'emprunteur, sont fixées en fonction de la localisation du logement. Les quotités « de droit commun », qui s'appliquent aux logements neufs respectant la condition de performance énergétique (respect de la RT 2012 - soit le niveau réglementaire pour les logements dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2013
- ou obtention du label BBC 2005), sont rehaussées par rapport aux quotités qui s'appliquaient en 2012 aux logements neufs on BBC, logements qui représentaient alors la majorité des PTZ+.

1 Sous réserve de l'adoption des dispositions prévues par la troisième loi de finances rectificative pour 2012, et de la parution d'un décret.
2 Au titre de l'avant-dernière année précédant l'offre de prêt (année n-2) ; si d'autres personnes que celles-ci figurent sur les avis d'imposition concernés, leurs revenus sont soustraits de ces avis.

Sauf cas dérogatoire, les quotités en vigueur pour les logements neufs en 2013 seront les suivantes :

Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
33%	26%	21%	18%

La quotité pour l'ancien logement social) est maintenue à 10 %, où que soit situé le logement.

> Les conditions de remboursement du PTZ+

Le profil de remboursement du PTZ+ accordé à l'acheteur dépend de ses revenus, du nombre de personnes destinées à occuper le logement, de la localisation du logement et de la nature de l'opération (neuf ou logement social ancien).
L'acheteur rembourse son PTZ+ sur une durée comprise entre 12 et 25 ans. Plus ses revenus sont élevés, plus la durée du prêt est courte.
Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement : ils ne commencent à rembourser leur PTZ+ qu'à l'issue d'une période de 14 ans pour la première tranche, et de 5 ans pour la 2e tranche.
Le montant des revenus pris en compte pour déterminer le profil de remboursement est le même que celui utilisé pour l'application du plafond de ressources. Le montant de revenus retenu est ensuite divisé par un coefficient familial qui dépend du nombre de personnes destinées à occuper le logement.

Nombre de personnes	1	2	3	4	5 et plus
Coefficient familial	1, 0	1, 4	1,7	2,0	2,3

Les conditions de remboursement du PTZ+ sont déterminées à la date d'émission de l'offre du prêt en fonction de la tranche à laquelle appartient le ménage. Cette tranche est déterminée en fonction du revenu familiarisé, de la localisation du logement et du caractère neuf ou ancien du logement.

Tranche 2013	Neuf			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 11500
2	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 13000
3	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 14000
4	≤ 31000	≤ 23500	≤ 18000	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500
Tranche 2013	**Logement social ancien**			
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
1	≤ 20500	≤ 16000	≤ 12500	≤ 11500
2	≤ 23000	≤ 18000	≤ 14000	≤ 13000
3	≤ 25500	≤ 19500	≤ 15000	≤ 14000
4	≤ 28500	≤ 21500	≤ 16500	≤ 15000
5	≤ 36000	≤ 26000	≤ 20000	≤ 18500
Inéligible	> 36000	> 26000	> 20000	> 18500

Tranche 2013	Durée de la période de différé	Durée de la période de remboursement
1	14 ans	11 ans
2	5 ans	20 ans
3	-	20 ans
4	-	16 ans
5	-	12 ans

Durant la période de différé, aucune mensualité n'est payée par l'emprunteur au titre du PTZ+.

(Source : http://www.territoires.gouv.fr/)

> A savoir

• Les conditions de remboursement du PTZ+
Le profil de remboursement du PTZ+ dépend des revenus de l'emprunteur. Plus ses revenus sont faibles, plus les conditions de remboursement sont avantageuses. En 2013, la durée totale du PTZ+ s'étend de 12 à 25 ans selon les cas. Les ménages les plus modestes bénéficient d'un différé de remboursement.

• Qui attribue le PTZ + ?
Les établissements de crédit (banques) ayant passé une convention avec l'État. L'État compense les intérêts non perçus par ces établissements par un crédit d'impôt.

• Où se renseigner ?
- Sur le site officiel de l'administration française (http://vosdroits.servicepublic.fr/F10871.xhtml)

- Sur le site du ministère www.territoires.gouv.fr rubrique « logement et hébergement »,

- Dans un centre d'information sur le logement agréé par l'Agence nationale d'information sur le logement le plus proche de votre domicile (voir www.anil.org).

SALON DE L'IMMOBILIER DE BORDEAUX

HANGAR 14
4 AU 6 OCTOBRE

vendredi de 14h00 à 21h00
samedi et dimanche de 10h00 à 18h00

CONFÉRENCES

VENDREDI 4 OCTOBRE

15h00 - 16h00 : Faire construire sa maison: Règlementation thermique 2012.

Animée par un conseiller d'Espace Info Énergie.

16h00 - 17h00 : Projet Urbain de la ville de Bordeaux: BORDEAUX 2030.

Animée par Mme Larue-Charlus, Directrice Générale de l'Aménagement.

SAMEDI 5 OCTOBRE

14h30 - 15h30 : Votre patrimoine immobilier: le nouveau dispositif Duflot.

Animée par la Directrice commerciale de la société ACTEA.

15h30 - 16h30 : Financer votre résidence principale dans l'Immobilier neuf: tout savoir sur les taux de crédit extrêmement bas et le nouveau PTZ.

Animée par un conseiller du Crédit Agricole et la société IMMOPRET Bordeaux Courtier.

CA AQUITAINE BANQUE, ASSURANCES ET IMMOBILIER — BORDEAUX — SUD OUEST

www.salonimmobordeaux.com

découpez votre invitation gratuite valable pour une personne

INVITATION

cette invitation est valable pour une personne

Nom
Prénom
Adresse
Code Postal | Ville
Téléphone
Email

SALON DE L'IMMOBILIER DE BORDEAUX

HANGAR 14
DU 4 AU 6 OCTOBRE 2013
vendredi de 14h00 à 21h00,
samedi et dimanche de 10h00 à 18h00

SUD OUEST — BORDEAUX — CA AQUITAINE BANQUE, ASSURANCES ET IMMOBILIER

www.salonimmobordeaux.com

Maison Demeures d'Aquitaine

Le contrat de construction de maisons individuelles

> Les garanties et protection du contrat de construction

1 - La garantie de remboursement en cas de versement d'acompte :

Si le contrat prévoit des paiements au constructeur avant la date d'ouverture du chantier, leur remboursement doit être garanti par un organisme habilité.
L'objet de cette garantie est de permettre au maître de l'ouvrage de récupérer les sommes qu'il a versées avant l'ouverture de chantier au cas où le contrat ne prendrait pas effet :

- du fait de la non réalisation d'une condition suspensive dans le délai prévu.
- du fait de la non-ouverture du chantier à la date convenue.
- du fait de l'exercice par le maître d'ouvrage de sa faculté de rétraction dans le délai de sept jours après réception du contrat.

En l'absence de garantie de remboursement, le constructeur ne peut exiger, à la signature du contrat qu'un dépôt de garantie au plus égal à 3% du prix. Le dépôt est effectué sur un compte spécial ouvert au nom du maître de l'ouvrage auprès d'un organisme habilité.

2 - La garantie de livraison à prix et délais convenus :

Cette garantie est aussi appelée « Garantie d'achèvement ».
C'est une des dispositions principales de la loi votée en décembre 1990 renforçant la protection de l'acquéreur et qui est obligatoire pour tous les constructeurs de maisons individuelles depuis décembre 1991. Vous devez exiger dans votre contrat, au plus tard à l'ouverture du chantier, l'attestation de garantie de livraison à prix et délais convenus.
Cette garantie doit être nominative et émaner du garant lui-même sous forme d'un document original. Cette garantie est une sécurité absolue pour vous et vous apporte la certitude que votre maison sera construite dans les meilleures conditions.

ARIANE
CONSTRUCTIONS

La proximité, l'écoute
et la créativité
d'une petite équipe
associées au savoir-faire
et à la maîtrise
d'un grand groupe,
parce que, comme vous,
pour nous, votre projet
est unique...

ARIANE constructions, *constructeur depuis 20 ans*

Siège social

74 avenue Pasteur - 33185 LE HAILLAN
Tél. 05.57.29.04.00 - Fax. 05.56.34.84.84

www.arianeconstructions.com

ARIANE
CONSTRUCTIONS

Qui ?
Innovation majeure de la loi de 1990, cette garantie est obligatoire pour toutes les entreprises, quelles que soient leurs appellations (constructeurs, entrepreneurs, maîtres d'œuvre, artisans…) qui se chargent de la construction de la maison au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation. Les constructeurs adhérents de l'Union des Maisons Françaises l'appliquent quant à eux depuis déjà juin 1988.

Quoi ?
Le fait de posséder cette garantie signifie qu'un établissement de crédit, ou une compagnie d'assurance spécialement agréée à cet effet, se porte garant de votre constructeur et s'engage pour lui auprès de vous quoi qu'il advienne.

Comment ?
La garantie de livraison peut intervenir en votre faveur dans plusieurs cas : Pour garantir le prix convenu en cas de défaillance du constructeur : votre maison sera terminée au prix convenu dans le contrat initial. En cas de dépassement du prix, le garant peut laisser à votre charge une franchise d'un montant maximum de 5% du prix de la maison.
Pour garantir l'achèvement : en cas de défaillance du constructeur, liquidation judiciaire par exemple, l'organisme garant s'occupe de la poursuite des travaux au même prix et dans les mêmes délais.

Quoi qu'il arrive vous êtes protégés contre tous les risques liés à la défaillance de votre constructeur.

Pour garantir le respect du délai : en cas de défaillance du constructeur dans le respect des délais de livraison, l'organisme prend en charge les pénalités forfaitaires prévues au contrat lorsque le retard excède 30 jours.

Les autres garanties et assurances :

Les constructeurs membres de l'Union des Maisons Françaises, vous apportent la certitude qu'ils ont également toutes les garanties et assurances suivantes :

3 - La garantie de parfait achèvement.
Si des désordres se révèlent dans la première année qui suit la réception, le constructeur s'engage à prendre en charge les travaux nécessaires.

4 - La garantie de bon fonctionnement.
Cette garantie couvre pendant deux ans toutes les malfaçons éventuelles qui peuvent affecter les éléments d'équipement dissociables de la construction : robinetterie, portes intérieures, etc.

5 - La garantie décennale.
Le constructeur est responsable pendant 10 ans à compter de la réception de votre maison des dommages qui compromettent la solidité de

Maison Les Demeures de la Côte d'Argent

Découvrez "Inspiration"

notre nouvelle ligne de maisons sur-mesure

Du premier coup de crayon à la remise des clés...

... construisons ensemble une maison unique, au plus proche de vos aspirations.

A découvrir
dans toutes nos agences

Union des Maisons Françaises
Des constructeurs responsables
Membre Adhérent

39 ANS D'EXPÉRIENCE SAVOIR FAIRE

CONTRAT QUALITÉ SERVICE

NF MAISON INDIVIDUELLE

Les Demeures de la Côte d'Argent
L'expérience en plus

www.demeures-cote-dargent.com

GEOXIA AQUITAINE - SNC au capital de 10 000€, RCS BORDEAUX n°440 867 380 00014 - Mandataire en opérations de banque non exclusif, ORIAS n°13005530 - NF N°92.02.0054-R3, option HQE® obtenue le 28/09/06 - Garanties et assurances obligatoires incluses. Photos et illustrations non contractuelles.

IGC, la qualité
d'un grand constructeur

Des maisons confortables et agréables à vivre ...

Chacun a un mode de vie différent, et parallèlement, nous avons tous la même attente : se sentir bien chez-soi, dans une maison qui correspond à notre style, à nos goûts, en termes d'architecture, d'aménagement intérieur et bénéficier de tout le confort que peut offrir la signature d'un grand constructeur.

C'est ainsi que depuis 30 ans, IGC vous accompagne dans la définition, le conseil, la conception et la réalisation de votre maison.

Notre département *Recherche & Développement IGC* valide les solutions que nous proposons afin de vous offrir un confort absolu. Un travail qui s'inscrit dans la démarche qualité et engagement d'IGC.

IGC, c'est aussi 8 showrooms et un service décoration.

Découvrir et comprendre notre mode constructif, choisir dans les moindres détails les matériaux, les faïences, les équipements...

IGC vous propose ces showrooms et la prestation d'une décoratrice afin que votre maison exprime vos préférences.

Retrouvez nos **42 agences dans le Sud-Ouest sur** www.igc-construction.fr ou au 05.57.97.97.57

Siège social
Z.A. Landrieu
RN 89 - SORTIE 5,
33750 Beychac-et-Caillau
(Bordeaux)

I.G.C
Votre maison, notre engagement

MAISONS DE GIRONDE

l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination et de toute malfaçon d'un élément d'équipement lié au gros œuvre.
Pour tous les constructeurs, la responsabilité décennale est obligatoirement couverte par une assurance.

6 - L'assurance dommages-ouvrage.
Vous devez obligatoirement contracter cette assurance avant l'ouverture de votre chantier. Le constructeur peut-être mandaté pour vous l'obtenir. Elle vous assure pendant dix ans pour les désordres portant atteinte aux éléments fondamentaux de la construction.
Par cette assurance, vous obtiendrez la prise en charge du paiement des travaux de réparation des dommages avant même que ne soit déterminé à qui (entreprise ou constructeur) revient la responsabilité des désordres constatés. En cas de revente de votre maison dans les dix ans qui suivent la réception, vous devrez justifier auprès de l'acquéreur que vous avez souscrit l'assurance dommages-ouvrage.

Les 10 avantages du contrat de construction de maisons individuelles
Le contrat de construction d'une maison individuelle est strictement encadré par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont d'ordre public.
Le client n'a qu'un seul interlocuteur : le constructeur.
Le lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui signifiant le contrat signé, le client bénéficie d'un délai de réflexion de 7 jours durant lequel il peut se rétracter. Le contenu du contrat est contrôlé par le prêteur qui vérifie que toutes les clauses obligatoires y sont bien mentionnées.
Lors de la signature du contrat, le client connaît le coût total de son projet de construction. Ce prix est définitif, c'est à dire qu'il ne peut être modifié en cours de construction que d'un commun accord entre les parties.
Si un acompte est remis au constructeur lors de la signature du contrat, celui-ci doit souscrire une garantie de remboursement, qui prendra effet si les conditions suspensives ne sont pas réalisées dans le délai prévu ou si le chantier n'est pas ouvert à la date convenue.

La révision du prix est encadrée puisque la loi fixe deux modalités de révision de prix en fonction de l'évolution de l'indice BT O1.

MAISONS DE GIRONDE

LES MAISONS DE GIRONDE

« Construire ici et maintenant »

Arcadèche — à partir de **115 600 €***

Muze — à partir de **142 000 €***

Jourdane — à partir de **114 500 €***

Leyre — à partir de **117 800 €***

* Prix TTC en prêt à décorer, hors frais d'accès, raccordements, branchements et compteurs

www.lesmaisonsdegironde.com

ARCACHON
11, Bd du Général Leclerc
05 57 15 86 84

BORDEAUX
Village Homexpo
05 56 04 94 09

EYSINES
53, avenue de la Forêt
05 57 97 97 46

ST-ANDRÉ DE CUBZAC
8, allée des Champs de Foire
05 57 43 46 60

UNION DES MAISONS FRANÇAISES
Des constructeurs responsables

> *Repère*

**Un contrat règlementé…
La régularité du contrat contrôlée par le prêteur**

Le maître de l'ouvrage qui s'adresse à un constructeur de maisons individuelles ne dispose en général d'aucune compétence particulière sur le plan juridique, financier et technique. C'est pourquoi, afin de le protéger contre les dangers de certains engagements irréguliers, le législateur a instauré un contrôle préventif de la régularité du contrat.
Lorsque le maître de l'ouvrage finance la construction de sa maison par l'intermédiaire d'un prêt, la loi impose au prêteur de contrôler la régularité du contrat. Avant d'émettre une offre de prêt, le prêteur doit donc vérifier la présence dans le contrat des diverses mentions obligatoires. Si une des mentions obligatoires de l'article L 231-2 du CCH ne figure pas dans le contrat qui est soumis au prêteur, celui-ci doit refuser d'émettre l'offre de prêt demandé. Grâce à ce contrôle préventif, le maître de l'ouvrage est assuré que le contrat de construction de maison individuelle qu'il a signé comporte toutes les mentions obligatoires imposées par la loi. Par ailleurs, avant de débloquer les sommes prêtées au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le prêteur doit au préalable vérifier que le constructeur a bien obtenu une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délais convenus.

Les paiements sont réglementés. En effet, la loi fixe le pourcentage maximum du prix convenu pouvant être exigé par le constructeur à chaque stade de construction. Le constructeur s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de construction dans un délai fixé au contrat. En cas de retard, il est tenu de verser des pénalités de retard.
Une fois le chantier ouvert, le client est assuré qu'en cas de défaillance du constructeur, sa maison sera achevée aux prix et délais convenus grâce à la garantie de livraison qui est obligatoire dans le cadre du contrat de construction de maison individuelle.

Quelles sont les principales caractéristiques du contrat de construction d'une maison individuelle avec fourniture de plan ?

A qui s'adresse ce contrat ?

Selon l'article L 231-1 du CCH « toute personne qui se charge de la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou d'un immeuble à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements destinés au même maître de l'ouvrage d'après un plan qu'elle a proposé ou fait proposer doit conclure avec le maître de l'ouvrage » un contrat de construction de maison individuelle.
Ce contrat s'impose dès lors qu'une personne, propriétaire d'un terrain, souhaitant y faire construire une maison, confie l'établissement des plans, ainsi que la réalisation, même partielle, des travaux à un même professionnel.

Quel est l'intérêt de signer un tel contrat ?

Le contrat de construction de maison individuelle est réglementé par une loi du 19 décembre 1990, dont les dispositions sont impératives. Cette loi comprend de nombreuses dispositions en faveur des accédants à la propriété d'une maison individuelle et les protège ainsi de manière efficace. Cette protection est assurée par une réglementation impérative du contenu du contrat et du déroulement de l'opération de construction.

Maison Clairlande

DEMEURES D'AQUITAINE

Notre plus grand bonheur vous aider à construire le vôtre...

• MAISONS TRADITIONNELLES • MAISONS CONTEMPORAINES • MAISONS BOIS

Contactez nos services foncier et financier pour votre ÉTUDE GRATUITE

Siège Social
2683, route de Toulouse - 33140 Cadaujac
Tél. 05 57 35 33 24 - Fax 05 57 35 31 06
accueil33@demeures.fr

Bassin d'Arcachon
12, rue de la Poste - 40600 Biscarosse
Tél. 05 58 04 64 02

Rive Droite
59, rue Dantagnan - 33240 St-André de Cubzac
Tél. 05 57 42 38 88

Retrouver tous nos terrains et nos projets sur www.demeuresdaquitaine.fr

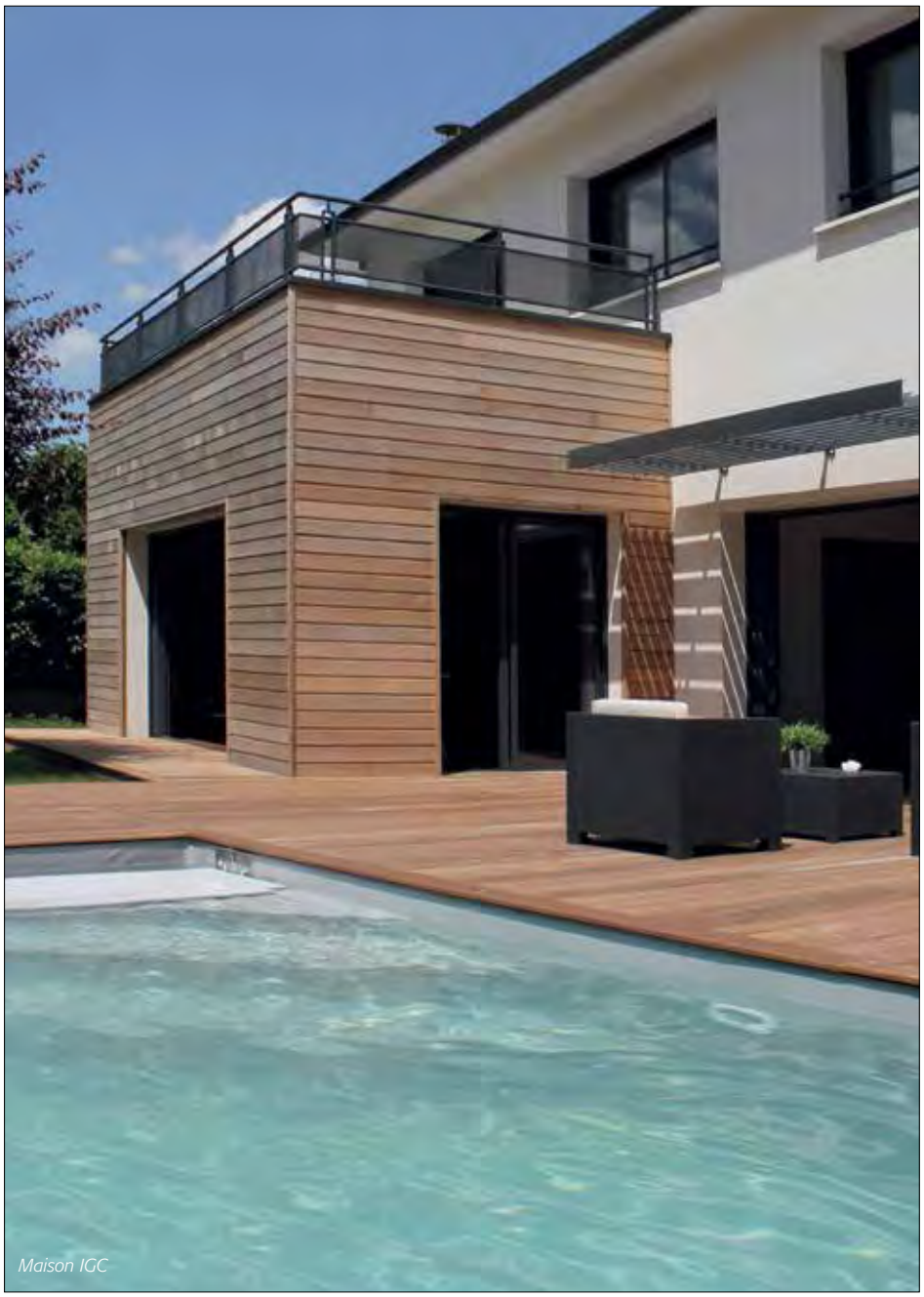
UMF 2013 Architecture confort et qualité de vie

NF

Union des Maisons Françaises Des constructeurs responsables

Technologie RT2012

www.demeuresdaquitaine.fr



Maison IGC

> *Repère*

Un prix forfaitaire et définitif qui ne laisse pas de zone d'ombre

• **Un prix global :** Lors de la signature du contrat, le constructeur s'engage à réaliser un ensemble de travaux déterminés pour un certain prix. Ce prix est forfaitaire, c'est à dire qu'il englobe l'ensemble des travaux à la charge du constructeur.
Par ailleurs, si le maître de l'ouvrage se réserve l'exécution de travaux indispensables à l'utilisation de l'immeuble, le constructeur est tenu de les mentionner dans la notice descriptive et de chiffrer le coût de leur réalisation.
Grâce à cette réglementation, le maître de l'ouvrage connaît dès la signature du contrat, le montant total des sommes qui lui seront nécessaires pour faire construire sa maison. Cette définition précise du prix facilite le montage du plan de financement, qui correspondra au plus près aux besoins du maître de l'ouvrage.

• **Une révision de prix encadrée :** Si le prix convenu inséré dans le contrat de construction de maison individuelle est forfaitaire et définitif, il peut néanmoins être révisé en fonction de la variation de l'indice BT 01. Cette révision est strictement encadrée, puisqu'elle ne peut être effectuée qu'en fonction de l'une des deux modalités de révision fixée de manière impérative par la loi.

Le contrat est-il définitif dès sa signature ?

Une fois le contrat signé, le constructeur doit l'envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception au maître de l'ouvrage accompagné d'une notice descriptive, des plans et d'une notice d'information.

A compter du lendemain de la première présentation de cette lettre recommandée, le maître de l'ouvrage peut se rétracter dans un délai de 7 jours.

Que recouvre le prix mentionné dans le contrat ?

Le contrat mentionne le coût global de la construction à réaliser en distinguant : d'une part le prix convenu, qui englobe les travaux devant être réalisés par le constructeur et les prestations à sa charge tels que l'élaboration du dossier de permis de construire, le coût de la garantie de livraison, et d'autre part le coût des travaux dont le maître de l'ouvrage s'est éventuellement réservé l'exécution.
Ainsi, au jour de la signature du contrat, le maître de l'ouvrage connaît le coût total de la maison qui sera réalisée.
Cela lui permet de monter un plan de financement précis s'adaptant au mieux à son budget.

Le prix convenu peut-il être révisé ?

Le prix convenu est forfaitaire et définitif. Ce prix peut être révisé selon des modalités très précises d'après la variation de l'indice BTO1.
A quel moment s'effectue le paiement du prix ?

Le prix est payé en fonction de l'avancement des travaux d'après une grille précise et réglementée.
Si le constructeur a souscrit une garantie de remboursement, il peut demander le paiement de 5 % du prix convenu à la signature du contrat et 5 % à l'obtention du permis de construire.

Tous styles… Tous budgets… en toute sécurité

Plans d'architecte

SEUL CONSTRUCTEUR LABELLISÉ DANS LE 64, 65 et Sud 40

AGRÉÉ maisons de QUALITÉ

Rejoignez-nous sur notre page

et retrouvez toutes les informations sur www.maisons-aquitaine.fr

Conseil déco

Maisons Aquitaine

TARBES - SÉMÉAC	05 62 34 80 93
PAU	05 59 14 21 21
ANGLET	05 59 42 26 58
OLORON	05 59 36 00 18
SAINT-PALAIS	05 59 38 34 49
PEYREHORADE	05 58 73 67 65

L'échelonnement du prix est ensuite le suivant :
15 % à l'ouverture du chantier ;
25 % à l'achèvement des fondations ;
40 % à l'achèvement des murs ;
60 % à la mise hors d'eau ;
75 % à l'achèvement des cloisons et à la mise hors d'air ;
95 % à l'achèvement des travaux d'équipement, de plomberie, de menuiserie et de chauffage.
Le solde du prix est également payable dans des conditions réglementées.

Sous quel délai le constructeur doit-il réaliser les travaux ?

Le contrat de construction de maison individuelle indique obligatoirement sous quel délai le constructeur doit, à compter de l'ouverture du chantier, réaliser l'ensemble des travaux de construction et procéder à la réception de la maison.
A défaut de respecter ce délai, le constructeur est tenu de verser des pénalités de retard, dont le montant ne peut être inférieur à 1/3000ème du prix convenu par jour de retard.

Que couvre la garantie de livraison ?

Avant de commencer les travaux, le constructeur doit au préalable avoir obtenu auprès d'un établissement de crédit ou d'une compagnie d'assurance une attestation nominative de garantie de livraison à prix et délai convenus. Cette garantie a pour objet de protéger le maître de l'ouvrage contre la défaillance du constructeur en cours de construction, puisque le garant a dans ce cas l'obligation :
- de terminer la construction conformément aux termes du contrat de construction de maison individuelle,
- de verser les pénalités dues au maître de l'ouvrage en cas de retard de livraison,
- de supporter le coût du dépassement du prix convenu, s'ils excèdent 5 % du prix initial. ■

(Source : Union des Maisons Francaises)

> *Repère*

La réception de votre maison

"Quel bonheur de nous retrouver pour la première fois chez nous, en famille… Un bon conseil ; faîtes comme nous : choisissez un constructeur de l'Union des Maisons Françaises !"

1 - La date de réception
Elle marque :
- le point de départ des garanties attachées à l'ouvrage
- le paiement du solde dans le cadre des conditions légales précisées obligatoirement dans le contrat de construction
- la remise des clés
- le transfert des risques quant à la garde de l'ouvrage

2 - Une visite de fond en comble
L'objet de la réception est de faire l'état des lieux et des équipements. Vous devez vérifier avec votre constructeur si tout est conforme point par point à la notice descriptive et aux plans. A cette occasion, vous pouvez vous faire assister par un professionnel habilité.

3 - Le procès-verbal de réception
Après ce "tour du propriétaire", vous procédez à la réception
- sans réserves si vous n'avez constaté aucune anomalie
- avec réserves si vous avez constaté des vices apparents Ces éléments figurent sur un procès-verbal que vous signez et qui doit mentionner le détail des réserves éventuelles ainsi que le délai pour remédier aux défauts constatés.

Une fois ces diverses étapes franchies, vous aurez la satisfaction de prendre possession de votre maison, conforme à vos désirs, et construite par un professionnel de l'Union des Maisons Françaises, attentif à la qualité et à l'harmonie de ses réalisations.

CERTAINS PARLENT
DE MAISON
ÉCOLOGIQUE ET
D'AUTRES AGISSENT
NF HQE
MAISON INDIVIDUELLE
Les constructeurs NF HQE sont capables de concevoir, construire et réaliser une maison certifiée **Haute Qualité Environnementale** avec attestation de conformité à la réception de la maison.
Pour en savoir plus : **mamaisoncertifiee.com**
cequami

La Maison Bois

Construire sa maison en bois…

Maison IGC BOIS

> Le bois est tout d'abord un matériau traditionnel utilisé depuis des milliers d'années dans la construction. Désormais, sa transformation ne cesse d'évoluer pour donner des produits techniques adaptés aux besoins des constructions actuelles.

Pourquoi choisir le bois comme matériau de construction ?

Le bois est un matériau qui présente beaucoup d'avantages tant au niveau de ses performances physiques (légèreté, résistance, pouvoir isolant en matière thermique et acoustique, …), qu'à celui de ses qualités favorables à la protection de l'environnement (matériau issu de ressources renouvelables, stockage de CO2, …).

Ses caractéristiques naturelles en font un excellent isolant, non seulement thermique mais aussi acoustique. En termes d'isolation thermique tout d'abord, le bois détient un pouvoir isolant qui peut difficilement être rivalisé : il est en effet 15 fois plus performant que le béton et 6 fois plus la brique, ce qui n'est pas négligeable. On évalue ainsi entre 10 et 20% les économies d'énergie obtenues. S'ajoute à cela, une excellente isolation phonique : par sa faible densité, le bois se révèle être un bon isolant acoustique, qui, une fois associé au liège, représente un type d'isolation des plus performantes.
De plus, la transformation de ce matériau, autant durable que renouvelable, nécessite peu de ressources énergétiques (4 fois moins que le béton, 24 fois moins que l'acier).
Etant recyclable, le bois peut aussi bien être utilisé comme source d'énergie. Ecologique, car 100% naturel, il stocke le CO2 et permet à la construction de participer à un cycle de développement durable.

Sa durée de vie est inestimable, extrêmement longue. Il est, en effet, peu exposé aux risques de fissures, tassements, ou aux méfaits de l'humidité.
Malgré les idées reçues, le bois n'est pas particulièrement sensible aux incendies. Il est même extrêmement résistant au feu et aux intempéries.

Votre maison OSSATURE BOiS,

un projet sur-mesure.

Visitez notre maison témoin
à Lacanau Océan - 33680
1 rue Léon Dominique
05.57.40.21.21
www.igc-bois.fr

L'assurance d'un grand groupe

Bois I.G.C

Par ailleurs, le bois apparaît aussi comme esthétique, et peut, d'une part par son aspect traditionnel, d'autre part parce qu'il est adapté aux travaux de construction, s'adapter à presque n'importe quelle forme ou structure.
Il est également nécessaire de prendre en compte à la fois la rapidité de la construction d'une maison en bois, pouvant réduire de deux à quatre mois la durée totale d'un chantier.

Ces avantages ont toutefois une contrepartie : le bois doit être traité et régulièrement inspecté, du fait des champignons et des insectes xylophages, qui peuvent rapidement détériorer et fragiliser le bois si celui-ci n'est pas protégé ou soigné à temps.

Maison CLAIRLANDE BOIS

Tout en sachant, qu'il est difficile de traiter le bois comme un seul matériau puisqu'il est issu du vivant et présente donc une grande variabilité de ses caractéristiques (variabilité entre essences…) dont il advient primordial de prendre en considération pour le développement de procédés industriels de transformation, de standardisation de produits. On ne peut, en effet, pas utiliser tous les bois pour toutes les utilisations en construction, en fonction des caractéristiques propres à chaque essence, chaque variété. La technique d'utilisation du bois doit par conséquent, répondre continuellement au défi que présente sa nature variable ; elle doit en tenir compte à chaque étape de sa transformation, de la coupe des arbres à l'utilisation finale du produit.

Comment ?

Les utilisations du bois dans la construction sont très variées. Il peut être utilisé pour des éléments de structure ou encore des éléments d'aménagement extérieur ou intérieur. En ce qui concerne le bois construction même, il existe différents systèmes constructifs utilisant plus ou moins de bois. Pour certains, le matériau n'est pas apparent et l'aspect final du bâtiment ne laisse pas forcément deviner son emploi.
Le système constructif bois le plus répandu est celui à ossature. La méthode des maisons à ossature bois, combine des cadres de bois assemblés avec des panneaux de bois, des matériaux isolants ainsi qu'un parement extérieur. La présence du bois y est plus ou moins modérée et permet une rapide mise en place et adaptation de tout type d'intérieur, tout milieu et toute typologie d'ouvrage. Avec cette méthode, on bénéficie d'une grande flexibilité constructive ainsi que d'une fabrication sur site ou industrialisée, réduisant la durée de construction du chantier à seulement quelques mois.
Ensuite la méthode par poteaux-poutres prend en compte l'importance des détails constructifs tout en faisant appel à une ingénierie et une production très qualifiées. L'expression architecturale est typée, on parle de rationalisme structurel. Les planchers et la toiture sont, en effet, supportés par des poutres elles-mêmes supportées par des poteaux. Ce sont les poteaux qui transfèrent finalement l'ensemble des charges au système de fondations. Les prix sont plus élevés que ceux de l'ossature bois.

Enfin, les maisons en bois massif sont construites à 100 % en bois. Il peut s'agir d'une construction en rondins de bois, en panneaux de bois massifs collés ou en madriers. L'intérieur y est intégralement en bois, à la façon d'un chalet de montagne. Le bois massif constitue, de plus, une sorte de ventilation naturelle puisqu'il absorbe l'humidité et la rejette au fur et à mesure à l'intérieur de la maison quand l'air devient trop sec.

En ce qui concerne les fournisseurs, il en existe également plusieurs types :

En premier lieu, on retrouve les constructeurs de maisons individuelles spécialisés dans le bois. Ils garantissent la sécurité à travers leurs contrats de construction classiques. Leurs prix étaient néanmoins relativement élevés jusqu'à présent, stimulés par une demande croissante et la promesse d'économies qui justifiait une surprime.

Ensuite, les fournisseurs de maison en kit français ou étrangers représentent un marché en pleine expansion. Les particuliers souhaitant réaliser leur maison selon leurs propres plans, tout en étant capables d'assurer les travaux nécessaires (à savoir par exemple : la construction du chemin d'accès, la construction des fondations,

l'installation du réseau électrique…), pourront faire appel à ces sociétés qui, elles, se chargent seulement de fournir le matériel assemblé (poutres).

Assurance et réglementation :

La Dommage Ouvrage.

La Dommage Ouvrage est une assurance obligatoire, souscrite par le maître d'ouvrage, qui couvre les désordres concernant la garantie décennale (à savoir : dommages structuraux, atteinte à la solidité de l'ouvrage, impropriété à destination et vices cachés).
Réactive, elle avance les frais en cas de sinistre et intervient dans les 60 à 90 jours maximum, afin d'assurer une réparation immédiate. Elle intervient également en cours de chantier lorsqu'il y a mise en demeure d'une entreprise, résiliation des marchés de travaux et risques d'effondrements. L'assurance couvre également tous les désordres d'ordre décennal pendant l'année de parfait achèvement si les entreprises font défaut.
Elle a un coût variable suivant l'importance des travaux et peut être fournie par plusieurs compagnies d'assurance, mais plus surtout par la MAF (Mutuelle des Architectes Français) qui ne traite que des contrats concernant le bâtiment, la Dommage Ouvrage compris.

La RT 2012

La règlementation thermique 2012, elle aussi obligatoire et sans compromis, proche du label BBC-Effinergie (Bâtiment Basse Consommation), tend à réaliser des économies d'énergie.
Sont prises en compte des mesures permettant de limiter les consommations énergétiques des bâtiments neufs. L'objectif de cette Réglementation Thermique est défini par la loi sur la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.
On y retrouve des mesures concernant l'isolation, les menuiseries extérieures, le traitement de l'étanchéité à l'air, ainsi que les dernières VMC hygrométrique microwatt.

En combien de temps ?

Une maison en bois peut être construite en 4 à 5 mois, du fait de sa préfabrication en atelier, alors qu'il faut compter environ 10 mois pour une maison maçonnée, dite classique. Cette rapidité au montage de la maison en bois réduit donc fortement la durée du chantier.
N'ayant aucun apport d'eau dans la construction (en comparaison, une construction traditionnelle met un à 2 ans pour sécher correctement), cela contribue également à la rapide mise en œuvre du chantier, qui se trouve donc être propre et sec, et où il devient possible de construire sur des terrains difficiles d'accès tout en limitant l'usage d'engins lourds, qui se révèlent être coûteux et nocifs pour l'environnement.

A quel prix ?

À la construction, la maison en bois reste en moyenne plus chère qu'une maison classique. Cela s'explique surtout par la qualité des matériaux et l'expertise. Mais les maisons en bois sont économiques en énergie, et présentent une grande modularité, permettant de les faire évoluer rapidement (agrandissement…), selon les besoins de chacun, et ce, à moindre coût.
Le bois massif de qualité a un prix : de 10 à 20 % supérieur comparé à une maison traditionnelle en parpaing. A titre d'exemple, comptez à peu près 140 000 € pour une structure bois massif en madrier d'une superficie de 160 m^2.

Conclusion :

A l'heure actuelle, les constructions bois représentent environ 5 à 6 % des parts de marché de la construction en France (maisons individuelles et logement social), contre 15 à 20 % en Allemagne, 30 à 35 % dans les pays nordiques et 90 à 96 % aux États Unis et au Canada. Le chemin est donc encore long pour la démocratiser. Toutefois, les qualités attribuées au bois rendent le secteur en plein essor, et ce, malgré la crise.
En ce qui concerne la construction publique, le bois représente aujourd'hui 20 % des bâtiments culturels, et de plus en plus de maîtres d'ouvrages publics demandent à ce qu'on utilise le bois dans leurs programmes de logements collectifs.
De plus, la maison bois prouve quotidiennement sa capacité à résister au temps et aux intempéries. Certains pays comme le Japon ou l'Amérique de l'Ouest imposent la construction en bois dans les zones où des secousses sismiques sont fréquentes car il faut savoir que le bois est le matériau résistant le mieux à ce type de secousses.
Une maison en bois offre, par conséquent, un rapport qualité/prix/performance très intéressant : meilleure isolation thermique, mode constructif écologique, délai de construction raccourci par rapport à une maison BBC traditionnelle, économies d'énergie, esthétisme… Autant de qualités qui nécessitent qu'on lui porte toute notre attention. ■

Adresses utiles :

www.cndb.org
www.maisons-bois-clairlande.com
www.ami-bois.fr
www.igc-bois.fr

GRENELLE ENVIRONNEMENT
RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012
RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012 :
un saut énergétique pour les bâtiments neufs

RT 2012 : obligatoire depuis le 1er janvier 2013

Elle s'applique à toute construction neuve dans l'habitat et va entrainer de nombreux changements.

1 - La RT c'est quoi ?

La réglementation thermique est, comme son nom l'indique, un outil réglementaire destiné à améliorer le confort et la consommation d'énergie dans la construction neuve. Apparue en 1974, elle est régulièrement révisée depuis. Il y a ainsi eu la RT1988, 2000, 2005, 2012 et la suivante sera – déjà – la RT 2020… A chaque nouvelle étape réglementaire, elle devient de plus en plus exigeante, et technique et s'appuie sur des moteurs de calcul de plus en plus affinés.

2 - Que change la RT 2012 ?

La RT 2012 se décline sous la forme de trois coefficients : le Besoin Bioclimatique (BBio), la Consommation (C) et la Température intérieure de consigne (Tic). Le coefficient BBio correspond aux déperditions (pertes naturelles et besoin des usagers) moins l'apport gratuit (chaleur humaine, du soleil, etc.). Le coefficient C correspond au besoin sur le rendement des équipements. Quant à la Tic à la température maximale atteinte au cours d'une période de forte chaleur.

3 - Comment l'appliquer ?

La qualité de mise en œuvre, dans le cadre de la RT 2012, passe par une obligation de moyens. C'est, par exemple, via le traitement des ponts thermiques et le traitement de l'étanchéité à l'air, avec test de la « porte soufflante » obligatoire dans le résidentiel. Pour garantir le confort d'habitation, 1/6ème de la surface habitable doit comporter des baies et des protections solaires doivent être mises en place.
Le développement des énergies renouvelables doit être généralisé en maison individuelle, essentiellement pour la production d'eau chaude sanitaire. Il est, par ailleurs, obligatoire d'utiliser une énergie renouvelable en maison individuelle ou accolée.

4 - Quel est le calendrier de la RT 2012 ?

La RT 2012 depuis le 28 octobre 2011 pour les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire et secondaire et de la petite enfance ainsi que les logements situés en zone ANRU. Elle s'applique depuis le 1er mars 2012 pour les bâtiments d'habitation situés dans le périmètre de 500m d'une zone ANRU. Enfin, et c'est l'essentiel, pour tous les autres bâtiments d'habitation, elle s'applique pour les permis de construire déposés depuis le 1er janvier 2013.

5 - Quel parcours pour être dans les règles ?

En amont, l'attestation intégrée au dépôt du permis de construire doit spécifier la conformité du Bbio et le respect de quelques exigences de moyen comme le taux de surface de baies (y compris les portes extérieures) et la solution de recours à une EnR en maison. Cette attestation fournie par le maître d'ouvrage est un document nécessaire à l'instruction du permis de construire et est issue d'une étude thermique préliminaire réalisée à partir d'un logiciel de calcul. En aval, l'attestation à l'achèvement de travaux, doit spécifier la prise en compte de la Réglementation Thermique (conformité aux paramètres réglementaires Bbio, Cep, Tic ; respect de l'ensemble des exigences de moyen…). Cette attestation doit être fournie au maître d'ouvrage qui doit la joindre à la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux. Elle est issue d'une étude thermique finale réalisée à partir d'un logiciel de calcul .

6 - Pourquoi l'étanchéité à l'air est si importante ?

La bonne étanchéité à l'air d'une construction permet de limiter les infiltrations d'air parasites qui sont responsables d'inconforts thermiques et de surconsommations d'énergie. Inscrite dans la RT 2005, elle est obligatoire dans la RT 2012. Si la qualité thermique du bâti est importante selon les matériaux employés et les systèmes retenus, l'étanchéité de l'enveloppe et la qualité de la

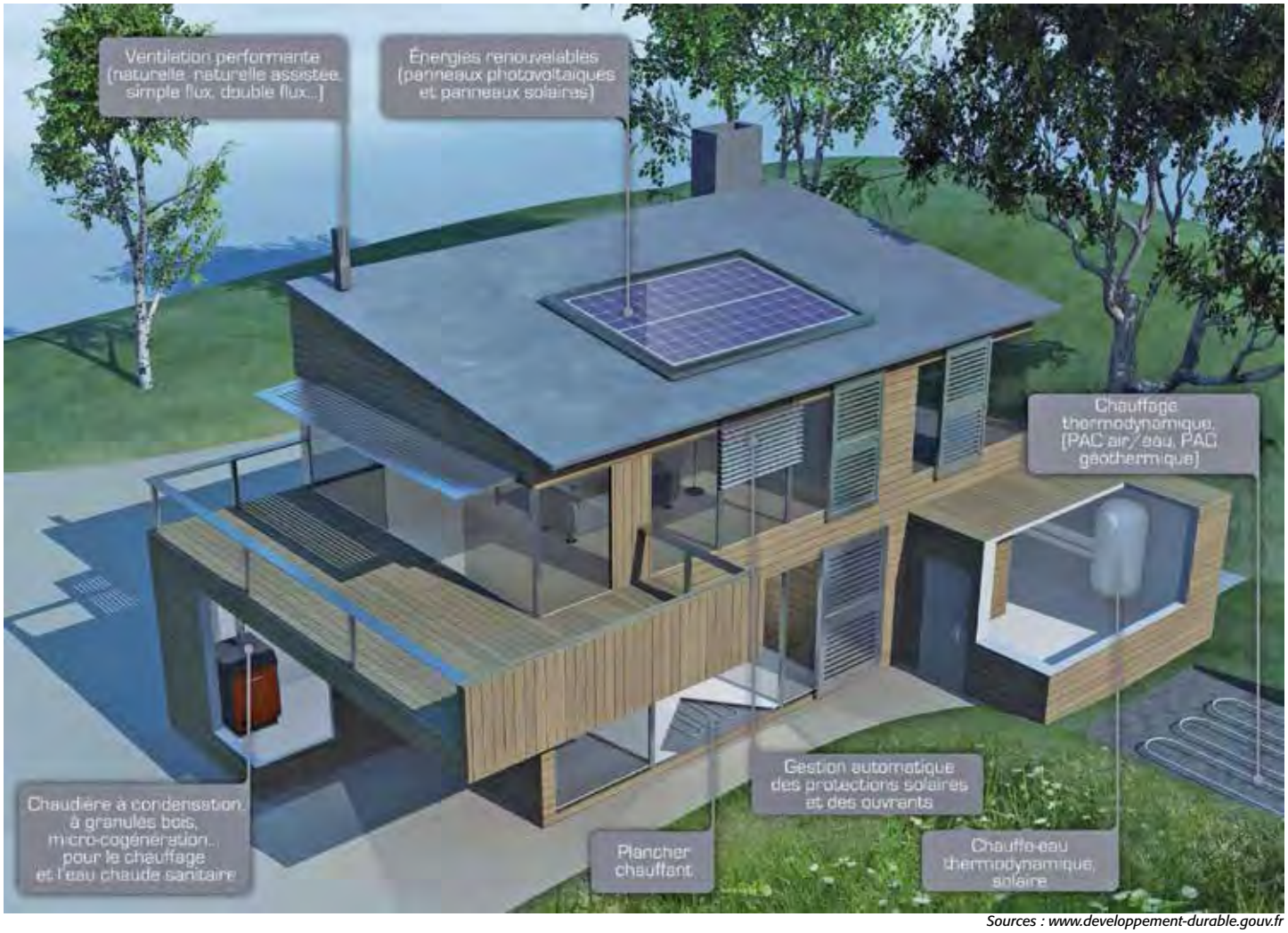
Réglementation thermique 2012

Définition et modulations du « $Bbio_{max}$ »

Cette exigence fixe une limite du besoin cumulé en énergie pour les composantes dépendant de la conception du bâti : chauffage, refroidissement et éclairage artificiel. Elle impose ainsi une optimisation du bâti indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

Le $Bbio_{max}$ est modulé en fonction de la typologie du bâtiment, de sa localisation géographique et de son altitude.
Pour les maisons individuelles ou accolées, une modulation permet en outre de tenir compte de la surface, afin de ne pas pénaliser les petites constructions.

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr


Ventilation performante (naturelle, naturelle assistée, simple flux, double flux...)
Énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques et panneaux solaires)
Chauffage thermodynamique (PAC air/eau, PAC géothermique)
Chaudière à condensation à granulés bois, micro-cogénération... pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
Gestion automatique des protections solaires et des ouvrants
Plancher chauffant
Chauffe-eau thermodynamique solaire

Sources : www.developpement-durable.gouv.fr

mise en œuvre le sont tout autant en matière de résultat thermique final.

7 - Qui contrôle quoi ?

L'attestation lors du dépôt du permis de construire doit être réalisée par un bureau d'études thermiques. L'attestation à l'achèvement des travaux fait l'objet d'une visite sur site et est réalisée soit par un contrôleur technique, soit par un architecte, soit par un diagnostiqueur DPE (en maison uniquement), soit enfin par un organisme certificateur dans le cadre de la délivrance d'un Label de performance énergétique sur le bâtiment (Promotelec ou Céquami).
Cette attestation à la fin des travaux se base sur le récapitulatif standardisé d'étude thermique, le rapport de test d'étanchéité à l'air, un document justifiant des isolants posés.

8 - Quelle application en maison individuelle ?

Les constructeurs de maisons individuelles engagés dans la RT 2012 vont prendre un avantage radical sur les constructeurs occasionnels ou spontanés car le formalisme de ce processus ne permet pas à n'importe qui, désormais, de se lancer dans ce secteur. Le contrat de construction de maison individuelle permettait déjà d'opérer une distinction. Avec la RT 2012, nulle improvisation : les constructeurs préparent de nouveaux plans de cellules, rédigent de nouvelles notes descriptives, valident auprès des de leur BEThermique les nouvelles solutions pour passer en RT 2012, chiffrent l'impact de cette prise en compte.

9 - Et après la RT 2012 ?

Déjà, des promoteurs et des constructeurs de maisons individuelles réalisent – ils ne sont encore qu'une poignée – des maisons conformes à la future RT 2020 ou Bpos, bâtiment à énergie positive. Il s'agit de constructions à très basse consommation d'énergie et qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme. Cette future réglementation présente une consommation totale d'énergie primaire chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, tous appareils électriques confondus soit tous usages, de 100 kWh/m²/an.
Le 15 juin, l'Europe a voté une directive prévoyant que la rénovation énergétique, à partir de 2014, concernerait 3% de la surface des bâtiments de l'Etat chaque année, ainsi que l'élaboration, par chaque Etat membre, d'une feuille de route sur l'efficacité énergétique dans le bâtiment à l'horizon 2050. La RT 2012 est donc l'une des étapes incontournables… avant la suivante ! ■

SC (CCI) - Illustrations non contractuelles. DEXIA AQUITAINE, RCS Bordeaux 440 657 360. 00014 - Carnifical N° n°62 06 0264 - Design L'Atmarche H2B/Bedthese le 28/09/06.

VOUS NE **RÊVEZ PAS!**

welcome par Phénix

À PARTIR DE
86 200€*

welcome est une nouvelle ligne de maisons idéalement conçue qui propose :

- des espaces agréables à vivre avec un séjour spacieux et lumineux,
- un large choix de plans évolutifs disponibles de 2 à 5 chambres à partir de 80 m²,
- un design extérieur personnalisable.

Réalisez enfin la maison de vos rêves **à partir de 86 200 € seulement**.

RENDEZ-VOUS
DANS VOTRE AGENCE

4 bis, av. de l'Église Romane
33370 ARTIGUES-PRES-BORDEAUX

05 56 38 56 84

maisonsphenix

www.maisons-phenix.com

VOUS ÊTES VRAIMENT CHEZ VOUS

*Voir conditions en agence ou sur le site maisons-phenix.com

L'ORANGERIE

BORDEAUX

QUARTIER JARDIN PUBLIC

APPARTEMENTS D'EXCEPTION

UNE SIGNATURE

IMMOBILIERE
Sud Atlantique
Promoteur-Aménageur-Lotisseur

13 cours du XXX juillet
33000 Bordeaux

WWW.IMMOSUD.FR
05 56 01 37 08